

ΑΝΑΒΛΗΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΔΙΑΛΥΤΙΚΕΣ ΑΙΡΕΣΕΙΣ

Σε κάθε δικαιοπραξία κατά κανόνα μπορεί να τεθεί αίρεση, είτε αναβλητική είτε διαλυτική.

Για την κατανόηση της διαφοράς μεταξύ των δύο (2) αυτών αιρέσεων θα πρέπει να γίνει πρώτα μια σύντομη αναφορά των ορισμών της: Α) Αίρεση αναβλητική του άρθρου 201 του Α.Κ. υπάρχει όταν τα έννομα αποτελέσματα της δικαιοπραξίας δεν επέρχονται άμεσα αλλά εξαρτώνται από ένα γεγονός μελλοντικό και αβέβαιο. Αναβάλλεται επομένως η ενέργεια της δικαιοπραξίας μέχρις ότου συμβεί το μέλλον και αβέβαιο γεγονός.

Παράδειγμα: Η μεταβίβαση ακινήτου και η διατήρηση από τον πωλητή της κυριότητάς του, μέχρι να εξοφλήσει ο αγοραστής ολοσχερώς το τίμημα που πιστώθηκε. Άρα αναβάλλονται τα έννομα αποτελέσματα της πώλησης και της μεταβιβάσεως, τα οποία θα επέλθουν μετά την αποπληρωμή του τιμήματος.

Πρόκειται για κλασικό παράδειγμα του συμφώνου διατηρήσεως (παρακρατήσεως) της κυριότητας κατ' άρθρο 532 του Α.Κ.

β) Αίρεση διαλυτική του άρθρου 202 Α.Κ. υπάρχει, όταν τα έννομα αποτελέσματα της δικαιοπραξίας επέρχονται μεν άμεσα, αλλά ανατρέπονται μόλις τυχόν συμβεί το μέλλον και αβέβαιο γεγονός από το οποίο έχουν εξαρτηθεί. Εδώ λοιπόν η αίρεση δεν αναβάλλει, αλλά ανατρέπει την ενέργεια της δικαιοπραξίας, αν τυχόν (όταν και εφόσον) συμβεί το μέλλον και αβέβαιο γεγονός και επανερχόμαστε αυτοδικαίως στην προηγούμενη κατάσταση. Παράδειγμα: Η συμφωνία κατά την οποία κάποιος πωλεί και μεταβιβάζει την κυριότητα ενός ακινήτου στον αγοραστή με την πρόσθετη συμφωνία ότι αν ο αγοραστής δεν καταβάλει το τίμημα μέσα στην ταχθείσα προθεσμία, το πράγμα θεωρείται ως αναγόραστο, δηλαδή η κυριότητά του θα επανακάμπτει (θα επιστρέφει) αυτοδικαίως στον πωλητή.

Στην αναβλητική λοιπόν αίρεση δεν επέρχονται τα αποτελέσματα της δικαιοπραξίας εάν δεν επέλθει το μέλλον και αβέβαιο γεγονός, ενώ στην διαλυτική αίρεση επέρχονται μεν τα αποτελέσματα της δικαιοπραξίας αλλά ανατρέπονται αυτά όταν επέλθει το μέλλον και αβέβαιο γεγονός.

Πλήρωση της αιρέσεως, σημαίνει ότι επήλθε το μέλλον και αβέβαιο γεγονός, από το οποίο στη μεν αναβλητική αίρεση επέρχεται το αποτέλεσμα της δικαιοπραξίας, στη δε διαλυτική αίρεση η ανατροπή των αποτελεσμάτων της δικαιοπραξίας και η επάνοδος στην προηγούμενη κατάσταση. Δηλαδή ανατρέπεται η όλη σύμβαση, τόσο κατά την ενοχική, όσο και κατά την εμπράγματη ενέργειά της και παύει να ισχύει. Οι συνέπειες επέρχονται αυτοδικαίως.

Τι σημαίνει αυτοδικαία, δηλαδή η διαλυτική αίρεση θα πληρωθεί με τη μη αποπληρωμή του τιμήματος και το πωληθέν θα επιστραφεί χωρίς άλλη διατύπωση στην κυριότητα του πωλητή; ή με τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξεως μη αποπληρωμής του τιμήματος; Κατά την υπ' αριθμόν πρωτ. 587/17-9-1996 γνωμοδότηση του Εις. Πρωτ. Σάμου που είναι καταχωρημένη στη συμβολαιογραφική επιθεώρηση Σεπτεμβρίου 1996, η πλήρωση της αιρέσεως χωρεί ευθύς ως λάβει χώρα το γεγονός, από το οποίο εξαρτάται η ανατροπή της συμβάσεως.

Η σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξεως πληρώσεως της αιρέσεως λόγω μη εξοφλήσεως του τιμήματος αποτελεί, αν δε συνάγεται κάτι άλλο από τη σύμβαση, απλώς αποδεικτικό πανηγυρικό τύπο.

Ένα άλλο εύλογο ερώτημα που προκύπτει είναι, μέχρι πότε ή ποιο είναι το χρονικό διάστημα, μέσα στο οποίο θα έχουν το δικαίωμα οι πωλητές να προβούν σε αυτήν τη δήλωση πληρώσεως της διαλυτικής αιρέσεως και τη σύνταξη της συμβολαιογραφικής πράξεως. Αυτό θα προκύπτει προφανώς από τους όρους της συμβάσεως. Γι' αυτό πρέπει οι συμβολαιογράφοι να είναι πολύ προσεκτικοί όταν στα συμβόλαιά τους θέτουν τον όρο της διαλυτικής αιρέσεως και πρέπει να εξηγούν στους συμβαλλομένους τις συνέπειες του όρου αυτού και του νόμου και να διαπιστώνουν αν οι συμβαλλόμενοι και κυρίως ο αγοραστής κατανόησε τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα που απορρέουν από την πλήρωση ή μη της διαλυτικής αιρέσεως. Εάν λοιπόν έχει προβλεφθεί στο συμβόλαιο πώλησεως ακινήτου με διαλυτική αίρεση η σύνταξη πράξης πληρώσεως της διαλυτικής αιρέσεως, μετά

από προηγούμενη κοινοποίηση με δικαστικό επιμελητή εξώδικης δήλωσης στον αγοραστή, θα πρέπει αφού πρώτα υπογραφεί η πράξη μη εμφανίσεως του αγοραστή, στη συνέχεια να υπογραφεί η παραπάνω πράξη πληρώσεως της διαλυτικής αιρέσεως. Η πράξη αυτή, όπως προαναφέρθηκε, θα έχει μόνον αποδεικτικό χαρακτήρα διότι η επάνοδος της κυριότητας του ακινήτου στον πωλητή σε περίπτωση πληρώσεως της διαλυτικής αιρέσεως είναι αυτοδικαία. Αυτό υποστηρίζει και ο Γεωργιάδης - Σταθόπουλος, ότι δηλαδή η επάνοδος στην προτέρα κατάσταση επέρχεται αυτοδικαίως και ανεξαρτήτως της γνώσεως των ενδιαφερομένων (ΑΠ 263/1955, ΕΕΝ 22, 555, Εφ. Κεφ. 12/1972, Αρ. 27,24), Γενικές Αρχές σελ. 203.

Προσωπικά μ' έχει προβληματίσει ιδιαίτερα, εάν στο συμβόλαιο πώλησεως με διαλυτική αίρεση πρέπει να χορηγεί ο αγοραστής πληρεξουσιότητα στον πωλητή να υπογράψει ακόμη και με αυτοσύμβαση του άρθρου 235 του ΑΚ, δύναμι σχετικής ανέκκλητης εντολής και πληρεξουσιότητας, την συμβολαιογραφική πράξη διαλύσεως της συμβάσεως (με την οποία θα θεωρήσουν τη σύμβαση αυτή διαλυμένη).

Κάτι τέτοιο θεωρώ πως είναι πολύ επικίνδυνο και πιστεύω ότι μπορεί να θεωρηθεί και υπέρμετρο δικαίωμα του πωλητή σε βάρος των δικαιωμάτων του αγοραστή. Θέλει μεγάλη προσοχή!

Εάν δεν δοθεί η παραπάνω πληρεξουσιότητα και δεν έρχεται ο αγοραστής να υπογράψει την πράξη διαλύσεως της συμβάσεως, τότε κατά την κρατούσα άποψη και τη νομολογία και κυρίως για την προστασία των τρίτων, πρέπει ο πωλητής να εγείρει αναγνωριστική αγωγή του άρθρου 70 του Κ.Π.Δ., με την οποία θα αναγνωρίζεται το γεγονός της ανατροπής, δηλαδή της πληρώσεως της διαλυτικής αιρέσεως.

Η προαναφερομένη σύμβαση ματαιώσεως και διαλύσεως της συμβάσεως που τελούσε υπό διαλυτική αίρεση ή η δικαστική απόφαση που αναγνωρίζει την πλήρωση της διαλυτικής αιρέσεως και είναι δεσμευτική και για τους δύο (2) συμβαλλόμενους (πωλητή και αγοραστή) μεταγράφονται στα αρμόδια βιβλία μεταγραφών (υπ' αριθ. Γνωμ. 8/29-6-1984 Εισ. Α.Π. που είναι καταχωρημένη στη συμβολαιογραφική επιθεώρηση τόμος ΙΔ' Αρ. Φύλλου 7 Ιανουαρίου - Φεβρουαρίου 1985 σελ. 433).

Η πλήρωση ή ματαίωση της αναβλητικής αιρέσεως καθώς και η μονομερής δήλωση πληρώσεως της διαλυτικής αιρέσεως δεν μεταγράφονται. Δικαιούται όμως ο ενδιαφερόμενος να ζητήσει τη σημείωση στα βιβλία μεταγραφών σε ειδική στήλη του βιβλίου μεταγραφών [Γεωργιάδης - Σταθόπουλος, Μεταγραφή δικαιοπραξιών υπό αίρεση ή προθεσμία (άρθρο 1192)].

Μετά την πλήρωση της αιρέσεως, κάθε διάθεση του αντικείμενου της δικαιοπραξίας που επιχειρήθηκε όσο εκκρεμούσε η αίρεση είναι αυτοδικαίως άκυρη, εφόσον ματαιώνει ή βλάπτει το αποτέλεσμα που εξαρτάται από την αίρεση. Το ίδιο συμβαίνει ακόμη και σε περίπτωση που το ακίνητο εκποιηθεί με αναγκαστική εκτέλεση ηρτημένης της αιρέσεως. Η ακυρότητα αυτή επέρχεται αυτοδικαίως χωρίς να απαιτείται κατά νόμο η κήρυξή της με δικαστική απόφαση. Εάν όμως υπάρχουν αμφισβητήσεις μπορεί να εγερθεί η αναγνωριστική αγωγή του άρθρου 70 του Κ.Π.Δ. Η ακυρότητα είναι απόλυτη και στρέφεται κατά παντός τρίτου (ακόμη και καλόπιστου κατά Μπαλή και Ράμμο). Σε περίπτωση όμως ακινήτων η έναντι τρίτων που επέρχεται, αυτοδικαία ακυρότητα προϋποθέτει τη μεταγραφή της υπό αίρεση δικαιοπραξίας ήδη από της καταρτίσεώς της (Α.Α. 612154, Εφ. Αθηνών 95/1963).

Τέλος, πρέπει να τονιστεί, ότι η συμβατική αναγνώριση της ματαιώσεως της αναβλητικής αιρέσεως ή η πλήρωση της διαλυτικής αιρέσεως, δεν συνιστά μεταβίβαση, αφού η αναγνώριση αφορά τη διαπίστωση ότι ουδέποτε μετατέθηκε η κυριότητα με την παραπάνω σύμβαση. Γι' αυτό και είναι αφορολόγητη και επιστρέφεται στον αγοραστή ο μισός του καταβληθέντος φόρου. Κατά το άρθρο 16 παρ. 2 του Ν. 1587/1950 "εάν η μεταβίβαση υπό αναβλητική ή διαλυτική αίρεση ματαιωθεί, συνεπεία ατονίας της αναβλητικής ή εξόδου της διαλυτικής αιρέσεως, επιστρέφεται το ήμισυ του καταβληθέντος φόρου".

Η διάταξη του άρθρου 1815 του Α.Κ. που η νομολογία την καθιστά άδικη.

Έχουν περάσει μερικές δεκαετίες από τότε που ήμουν τριτοετής φοιτητής Νομικής στο Α.Π. Θεσσαλονίκης, όταν ο αιώνιος καθηγητής μας του κληρονομικού δικαίου Νικ. Παπαντωνίου μας δίδαξε ερμηνεύοντας το άρθρο 1815 του Α.Κ. ότι υπάρχουν δύο θεωρίες για το πώς βγαίνει η μερίδα του ετεροθαλούς αδελφού, ποιο είναι δηλαδή “το ήμισυ της εις τους αμφιθαλείς ανηκούσης μερίδος”.

Μας έλεγε λοιπόν, ότι για τον υπολογισμό της μερίδας του ετεροθαλούς αδελφού υπάρχουν δύο θεωρίες. Η πρώτη του “πραγματικού υπολογισμού” που υποστηρίζει ότι η κληρονομική μερίδα του ετεροθαλούς αδελφού, όταν συντρέχει με γονείς ή με αμφιθαλείς αδελφούς, είναι ακριβώς το μισό από εκείνο που στη συγκεκριμένη περίπτωση **παίρνει** ο αμφιθαλής αδελφός και η δεύτερη θεωρία του “αφηρημένου υπολογισμού” που υποστηρίζει ότι η κληρονομική μερίδα του ετεροθαλούς αδελφού είναι το μισό από εκείνο που **θα έπαιρνε** στη συγκεκριμένη περίπτωση ο ετεροθαλής αδελφός αν ήταν αμφιθαλής.

Με έκπληξη άκουσα στη συνέχεια τον καθηγητή να λέει ότι η νομολογία, συμπεριλαμβανομένης και αυτής του Α.Π., μετά από μερικές αμφιταλαντεύσεις δέχεται τη δεύτερη θεωρία του αφηρημένου υπολογισμού. Η έκπληξή μου βέβαια μετριάστηκε, όταν ο καθηγητής μας είπε και διάβασα κι εγώ στο κληρονομικό δίκαιο του Μπαλή (απ’ αυτό διαβάζαμε γιατί ο Ν. Παπαντωνίου δεν είχε ακόμη εκδόσει βιβλίο), ότι ο Γ. Μπαλής υποστηρίζει τη δεύτερη αυτή θεωρία. Τότε σκέφτηκα “αφού ο Δίας του κληρονομικού Γ. Μπαλής έτσι έκρινε, πώς να έχουν άλλη άποψη οι θνητοί;” Παρ’ όλα αυτά δεν έπαφα ποτέ (με το κριτικό πνεύμα που με διακρίνει) να θεωρώ ως δίκαια την θεωρία του πραγματικού υπολογισμού, τώρα δε και από τη συμβολαιογραφική μου εμπειρία μπορώ απερίφραστα να πω ότι η ακολουθούμενη από τη νομολογία των δικαστηρίων θεωρία του αφηρημένου υπολογισμού είναι άδικη.

Επειδή είμαι και λάτρης των θετικών επιστημών που τη βάση τους αποτελεί η αριθμητική, ας πούμε ένα παράδειγμα με αριθμούς συνδυάζοντάς το και με κάποιο περιστατικό. Στο γραφείο μου ήλθαν οι Α και Ε για να αποδεχθούν την κληρονομία του Κ. Ο Κ ήταν αμφιθαλής αδελφός του Α και ετεροθαλής του Ε. Οι γονείς τους είχαν πεθάνει. Αντικείμενο της κληρονομιάς ήταν ένα διαμέρισμα αξίας 40.000.000 δρχ., το οποίο ο κληρονομούμενος είχε από γονική παροχή του πατέρα του, ο οποίος σημειωτέον ήταν πατέρας και των τριών (ο Ε ήταν από άλλη μητέρα). Γνωστός σε μένα ήταν ο αμφιθαλής Α, ο οποίος έφερε στο γραφείο μου και τον Ε.

Δεν γνωρίζω αν ο Ε όταν ήλθε στο γραφείο μου γνώριζε ποια ήταν η μερίδα του, πάντως μου είπε ότι “ήλθαμε να κάνουμε αποδοχή της κληρονομιάς του αδελφού μας για να πάρουμε το διαμέρισμα μισό μισό”. Όταν του είπα, ότι ο νόμος ορίζει άλλα πράγματα, επαναστάτησε. “Πώς είναι δυνατόν το μερίδιο του αδελφού μου από το διαμέρισμα που ήταν του πατέρα μας να είναι διπλάσιο από το δικό μου;” “Εγώ δεν είπα, ότι το μερίδιο του αδελφού σου είναι διπλάσιο από το δικό σου. Είναι ακόμη μεγαλύτερο από το διπλάσιο. Με άλλα λόγια, το μερίδιό σου δεν είναι ούτε καν 1/3 του διαμερίσματος, αλλά το 1/4”. “Δηλαδή ο αδελφός μου παίρνει τα 3/4 του διαμερίσματος και εγώ το 1/4”, φώναξε οργισμένος ο ετεροθαλής αδελφός Ε και σηκώθηκε από την καρέκλα του. Ο Α προσπάθησε να τον ηρεμήσει λέγοντάς του, αφού έτσι είναι ο νόμος, τί να κάνουμε; Ο καβγάς βέβαια

άναψε, ο Ε έφυγε από το γραφείο μου και δεν ξαναήλθε ποτέ. Ο Α έκανε την αποδοχή σε μένα αποδεχόμενος τα 3/4 εξ αδιαίρετου του διαμερίσματος και ο Ε, αφού καυγάδιζε για μερικές μέρες με τον αδελφό του, πήγε σ’ άλλο



συμβολαιογράφο και αποδέχτηκε το... 1/4 εξ αδιαίρετου του διαμερίσματος, αφού έτσι του είπαν και άλλοι νομικοί που ρώτησε, ακόμη και στη ΔΟΥ που υπέβαλε τη δήλωση φόρου κληρονομιάς.

Μετά τα παραπάνω κωμικοτραγικά ας γυρίσουμε ξανά στις δύο θεωρίες. Κατά την πρώτη ο Ε θα λάμβανε το μισό της μερίδας του Α, δηλαδή 2/3 ο Α και 1/3 ο Ε. Κατά τη δεύτερη ο Ε θα λάμβανε το μισό της μερίδας που θα ελάμβανε αν ήταν αμφιθαλής (αν ήταν αμφιθαλής θα λάμβανε 1/2), δηλαδή λαμβάνει 1/4. Σε αξία διαμερίσματος στην πρώτη περίπτωση ο Α θα ελάμβανε 26.666.667 δρχ. και ο Ε 13.333.333 δρχ. και στη δεύτερη περίπτωση ο Α θα ελάμβανε 30.000.000 δρχ. και ο Ε 10.000.000 δρχ.

Δε θα αναφερθώ στη νομολογία. Οι περισσότεροι συγγραφείς και καθηγητές αστικού δικαίου θεωρούν ως πλέον ορθή τη θεωρία του “πραγματικού υπολογισμού” με το αιτιολογικό ότι ο ετεροθαλής συνδέεται με ετεροθαλή με “μονή” συγγένεια, δηλαδή μόνο από τον ένα γεννήτορα, ενώ ο αμφιθαλής με “διπλή” συγγένεια, δηλαδή και από τους δύο γονείς, άρα ο αμφιθαλής θα πάρει διπλάσια μερίδα από αυτήν του ετεροθαλούς (μισή συγγένεια - μισή μερίδα).

Ο κατ’ εξοχήν υπέρμαχος της θεωρίας του “αφηρημένου υπολογισμού” Γ. Μπαλής υποστηρίζει ότι “το άρθρο 1815 - η ανήκουσαν εις τους αμφιθαλείς μερίδα - εννοεί την εν τω προηγούμενω άρθρω 1814 προσδιοριζόμενην ισομοιρίαν. Ωστε κατά την έννοια του άρθρου 1815 προσδιορίζεται κατά πρώτον ποια μερίδα θα ελάμβανε ο ετεροθαλής εν τη συγκεκριμένη περιπτώσει εάν ήτο αμφιθαλής, τούτου δε γενομένου, το ήμισυ της ούτως προσδιορισθείσης μερίδος αμφιθαλούς αποτελεί τη μερίδα του ετεροθαλούς. Περαιτέρω...”.

Θεωρώ ότι αν δεν υπήρχε η άποψη αυτή του Γ. Μπαλή, συντάκτης και ερμηνευτής του Α.Κ., κανένας ερμηνευτής του Α.Κ. δεν θα συνέδεε τα δύο άρθρα για να φτάσει στο συγκεκριμένο συμπέρασμα, εξάλλου η διάταξη του 1815 Α.Κ. “ετεροθαλείς... λαμβάνουσι το ήμισυ της εις τους αμφιθαλείς ανηκούσης μερίδος” είναι πολύ πιο κοντά στη θεωρία του πραγματικού υπολογισμού, διαφορετικά ο νόμος θα έπρεπε να λέει “ετεροθαλείς... λαμβάνουσι το ήμισυ της μερίδος που θα ελάμβαναν αν ήσαν αμφιθαλείς”.

Τελειώνοντας, θα πω, ότι χρόνια τώρα περιμένω να αλλάξει η νομολογία των δικαστηρίων και επειδή δεν το βλέπω, θεώρησα χρέος μου ως νομικός να εκθέσω την άποψή μου “ότι δηλαδή η θεωρία του αφηρημένου υπολογισμού είναι άδικη” και η άποψή μου αυτή στηρίζεται και στη συμβολαιογραφική μου εμπειρία. Αν ήμουν δικαστής αυτή τη θέση θα κρατούσα. Τώρα που δεν είμαι, ίσως κάποιος δικαστής να διαβάσει αυτό το άρθρο και αν έχει την ίδια άποψη με μένα μπορεί να σκεφτεί ότι έχει ακόμη έναν σύμμαχο στην κρίση του.

Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ ΣΤΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΟΥ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ



Όπως προκύπτει από πολλές διατάξεις τόσο του Κ.Πολ.Δ., όσο και άλλων της κειμένης νομοθεσίας, προκειμένου περί (εμμέσου) εκτέλεσης προς ικανοποίηση χρηματικών απαιτήσεων, ο συμβολαιογράφος ως όργανο της εκτέλεσης, αναλαμβάνει πρωτεύοντα ρόλο, χαρακτηριζόμενος ως επί του πλειστηριασμού υπάλληλος (βλ. άρθρο 999 παρ. Ι, 998 παρ. Ι).

Βάσει δε των διατάξεων των άρθρων 904 επ. Κ.Πολ.Δ. και γενικά του συστήματος της αναγκαστικής εκτέλεσης, ο συμβολαιογράφος ενεργεί μόνο ως υπάλληλος του πλειστηριασμού, με αρμοδιότητα τη διενέργεια του πλειστηριασμού, τη διεξαγωγή της διαδικασίας της κατάταξης (βλ. άρθρα 974 επ., 988 παρ. Ι εδ. Ι) και διανομής του πλειστηριασμού.

Ο συμβολαιογράφος, ως επί του πλειστηριασμού υπάλληλος, τον ορίζει ο επισπεύδων, που κινεί τη διαδικασία της εκτέλεσης. Η προς το συμβολαιογράφο εντολή δεν υπόκειται σε τύπο (είναι άτυπη). Η μνεία αυτού στην εντολή προς εκτέλεση δε γίνεται σε έγγραφο που απευθύνεται προς αυτόν, είναι δε δυνατή μεταβολή αυτού στο πρόγραμμα πλειστηριασμού (ήδη περιληψη κατασετήριας έκθεσης). Η εντολή προς συμβολαιογράφο, υπό την άνω ιδιότητα, θεωρείται ότι δόθηκε προς αυτόν με την παράδοση των εγγράφων της εκτελεστικής διαδικασίας, είτε από το δανειστή, είτε από το δικαστικό επιμελητή.

ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΤΗΣ ΣΧΕΣΕΩΣ ΤΩΝ ΟΡΓΑΝΩΝ ΤΗΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ

Η σχέση μεταξύ επισπεύδοντος και του συμβολαιογράφου ως οργάνου της εκτέλεσης, χαρακτηρίζεται ως σχέση δημοσίου δικαίου, ενόψει του ότι η δραστηριότητα των οργάνων της εκτέλεσης στην εκτελεστική διαδικασία συνθέτει ενάσκηση δημόσιας εξουσίας και το δημόσιο δίκαιο ρυθμίζει τις υποχρεώσεις και τις εξουσίες των εκτελεστικών οργάνων. Οι για την εντολή διατάξεις του αστικού δικαίου θα εφαρμόζονται όταν δε βρίσκονται σε αντίθεση προς την ιδιαιτερότητα της σχέσης.

Η σχέση των οργάνων της εκτέλεσης προς τον καθ' ού η εκτέλεση είναι εκείνη του αξιώματος ή λειτουργήματος σύμφωνα με την οποία τα όργανα της εκτέλεσης εμφανίζονται και ενεργούν έναντι του καθ' ού η εκτέλεση και των τρίτων, ως δημόσια όργανα, τα οποία ασκούν ορισμένο λειτουργήμα. (Βαθρακοκόλη Τόμος Ε' σελ.319)

Το παραπάνω θεωρητικό θέμα της νομικής φύσης των σχέσεων των οργάνων της εκτέλεσης, το οποίο τοποθετεί τις πράξεις των οργάνων

της εκτέλεσης εντός του πλαισίου του δημοσίου δικαίου, εκπροσωπείται από τις σύγχρονες τάσεις, κατά τις οποίες η παροχή εννόμου προστασίας αποτελεί βασική υποχρέωση του σύγχρονου κράτους δικαίου και εν γένει της ευνομούμενης Πολιτείας και θεμελιώνει αντίστοιχη αξίωση δημοσίου δικαίου οποιουδήποτε προσώπου, που κινείται εντός της επικρατείας, προς δραστηριοποίηση των οργάνων της εκτέλεσης. (Μπρίνιας τόμος Α' σελ. 337,338).

Η έκταση της αρμοδιότητας του διορισθέντα ως υπαλλήλου του πλειστηριασμού συμβολαιογράφου, αφορά τη διενέργεια των πράξεων της εκτελεστικής διαδικασίας, εφόσον δε χώρησε αντικατάστασή του, ακόμα και εκείνων της διαδικασίας κατάταξης και διανομής του πλειστηριασμού. Η ματαιώση ή αναστολή του πλειστηριασμού ή η υποκατάσταση άλλου δανειστή (άρθ.973 Κ.Πολ.Δ.), δεν επιδρούν στην ιδιότητα αυτού ως υπαλλήλου του πλειστηριασμού.

Αν απουσιάσει, για οποιοδήποτε λόγο, ή κωλύεται ή λείπει ο συμβολαιογράφος, προβλέπεται αναπλήρωση αυτού κατά τη διαγραφόμενη διαδικασία στο άρθρο 3 του Ν.2830/2000 (Κώδικας Συμ/φων). Πάντως, προς αποτροπή καθυστερήσεων, δεν αποκλείεται ο ορισμός, από τον επισπεύδοντα την εκτέλεση και αναπληρωτή συμβολαιογράφου ως υπαλλήλου του πλειστηριασμού. Ο πλειστηριασμός που έγινε από άλλον, που δεν έχει την ιδιότητα του οργάνου εκτέλεσης είναι ανυπόστατος.

Ο πλειστηριασμός που ενεργείται από άλλο όργανο εκτέλεσης και όχι από τον κατά λειτουργία αρμόδιο συμβολαιογράφο είναι άκυρος, γιατί παραβιάζονται οι διατάξεις για τη λειτουργική αρμοδιότητα των οργάνων εκτέλεσης και συνεπώς μπορεί να προσβληθεί με ανακοπή (άρ.933 επ. Κ.Πολ.Δ.), χωρίς την ανάγκη συνδρομής του στοιχείου της βλάβης.

Η ενέργεια πλειστηριασμού από κατά τόπο αναρμόδιο συμβολαιογράφο, καθιστά άκυρο τον πλειστηριασμό και η ακυρότητα, την οποία προβλέπει και το άρθρο 4 παρ.2 του Ν.2830/2000 “Κώδικας Συμ/φων”, επέρχεται με δικαστική απόφαση, μετά την άσκηση ανακοπής του άρθ.933 επ. Κ.Πολ.Δ. χωρίς τη συνδρομή του στοιχείου της βλάβης.

Η ενέργεια πλειστηριασμού χωρίς την προς τούτο εντολή προς τον ενεργήσαντα αυτόν αρμόδιο υπάλληλο του πλειστηριασμού, καθιστά άκυρο τον πλειστηριασμό και η ακυρότητα επέρχεται με δικαστική απόφαση μετά την άσκηση ανακοπής του άρθρου 933 Κ.Πολ.Δ. και υπό τη συνδρομή του στοιχείου της βλάβης (άρ.159 παρ.3) καθόσον μεταγενέστερη έγκριση από τον επισπεύδοντα θεωρείται ότι αυτή υπάρχει εξυπαρχής.

Η των μερών συμφωνία για τη διενέργεια του πλειστηριασμού από άλλο δημόσιο όργανο ή άλλο πρόσωπο και όχι από συμβολαιογράφο είναι ανίσχυρη, γιατί η ανάθεση του έργου αυτού στο συμβολαιογράφο συνδέεται με τη δικαστική οργάνωση της πολιτείας και συνεπώς το θέμα αυτό βρίσκεται έξω από τα όρια της αυτονομίας των μερών. Για τον ίδιο λόγο δε χωρεί εκ των υστέρων παραίτηση, δηλαδή μετά τον πλειστηριασμό από τις άνω διατυπώσεις, οι οποίες συνιστούν βασικές και θεμελιώδεις προϋποθέσεις του κύρους της εκτέλεσης και μπορούν να χαρακτηρισθούν δημοσίας τάξης από λόγους προστασίας γενικών συμφερόντων. Η ίδια ρύθμιση ισχύει και για τη συμφωνία και την εκ των υστέρων παραίτηση ως προς την ενέργεια πλειστηριασμού από κατά τόπο αναρμόδιο συμβολαιογράφο.

Ο συμβολαιογράφος ως επί του πλειστηριασμού υπάλληλος, υπέχει υποχρέωση να ερευνήσει αυτεπάγγελα την τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας της παρ. 1 του άρθρου 960 Κ.Πολ.Δ. καθώς και των με ειδικές διατάξεις επιβαλλομένων, επίσης με ποινή ακυρότητας διατυπώσεων, και να κάνει μνεία αυτών στην προς τούτο συντασσόμενη έκθεση του και, αν διαπιστώσει την παράλειψη μιας από αυτές, να μη προχωρήσει στη διενέργεια του πλειστηριασμού. Η υποχρέωση αυτή του συμβολαιογράφου δεν προβλέπεται από ρητή διάταξη. Όπως όμως προκύπτει από τη διάταξη του άρθρου 960 παρ.4 στην οποία χρησιμοποιείται η έκφραση “δεν μπορεί να γίνει”, η εξουσία του συμβολαιογράφου για τη διενέργεια του πλειστηριασμού στηρίζεται στη συνδρομή όλων των διατυπώσεων δημοσιότητας στο στάδιο της προδικασίας, εκτός του ότι και κατά το άρθρο 5 παρ. 1 του Ν. 2830/2000 “Κώδικας Συμ/φων”, αυτός οφείλει να απέχει από τη σύνταξη πράξεων που αντίκεινται στο Νόμο. Πάντως η παράλειψη από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού τήρησης των άνω διατυπώσεων, καθώς και η παράλειψη μνείας αυτών στην έκθεση πλειστηριασμού, δεν έχουν ακυρωτική επίδραση, εκτός αν από την παράλειψη αυτών επήλθε βλάβη. (Βλ. Βαθρακοκοίλη Τόμος Ε΄σελ.9-763). Με την ίδια διάταξη του άρθρου 962 εδ.2 παρέχεται η ευχέρεια στον υπάλληλο του πλειστηριασμού, για την εξασφάλιση μεγαλύτερης δημοσιότητας, να προβεί σε κάθε άλλη δυνατή ενέργεια που τείνει στην πραγμάτωση του σκοπού αυτού. Η διάταξη δεν αναφέρεται στο είδος της κάθε άλλης ενέργειας, δηλαδή πέραν εκείνης της κήρυξης, η τήρηση της οποίας ρητά επιτάσσεται και κατά συνέπεια αυτή αφορά οποιαδήποτε από τις διατυπώσεις του άρθ.960 Κ.Πολ.Δ. καθώς και κάθε άλλη πράξη που είναι πρόσφορη για την εξασφάλιση μεγαλύτερης δημοσιότητας του υπό ενέργεια πλειστηριασμού.

Παρά την έλλειψη ευθείας από το νόμο υποχρέωσης του υπαλλήλου του πλειστηριασμού προς σύνταξη έκθεσης πλειστηριασμού, η υποχρέωση αυτή προκύπτει από το συνδυασμό των άρθρων 934

παρ.γ, 963, 965 Κ.Πολ.Δ. κατ απόκλιση από την προϊσχύσασα Πολιτική Δικονομία στην οποία υπήρχε ρητή προς τούτο διάταξη (άρ.902 Κ.Πολ.Δ.). Η έκθεση αυτή, η οποία συνήθως αποτελεί και την έκθεση κατακύρωσης, αφού η τελευταία αποτελεί το τέρμα του πλειστηριασμού, γι αυτό η έκθεση πλειστηριασμού και κατακύρωσης είναι το ίδιο. Η έκθεση αυτή αποτελεί δημόσιο έγγραφο και η αποδεικτική της δύναμη, κατ ακολουθία, κρίνεται κατά τις διατάξεις για τα δημόσια έγγραφα των άρθρων 438-442 Κ.Πολ.Δ., δηλαδή αποτελεί πλήρη απόδειξη για κάθε γεγονός που βεβαιώνεται σ αυτή, ότι έγινε από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού που είναι και συντάκτης της ή ενώπιόν του. Δεν αποτελεί συμβολαιογραφικό έγγραφο, καθόσον ο συμβολαιογράφος ενεργεί στην προκειμένη περίπτωση ως όργανο της εκτέλεσης, γι αυτό οι του Ν.2830/2000 για τα συμβολαιογραφικά έγγραφα διατάξεις, έχουν μόνο επικουρική εφαρμογή, υπό την προϋπόθεση ότι συμβιβάζονται με τις για εκθέσεις διατάξεις και το σύστημα του Κ.Πολ.Δ.

Ο υπάλληλος του πλειστηριασμού δε μπορεί να πλειοδοτήσει στον πλειστηριασμό που ο ίδιος ενεργεί (άρ.965 Κ.Πολ.Δ. παρ.2) και τούτο προς αποτροπή ενδεχόμενης κατάχρησης της εξουσίας του προς βλάβη του οφειλέτη. Επίσης η ίδια απαγόρευση ισχύει και για τους συγγενείς του εξ αίματος ή αγχιστείας έως τον τρίτο βαθμό ή θετό τέκνο του σύμφωνα με το άρθρο 7 του Ν.2830/2000 “κώδικας συμ/φων”.

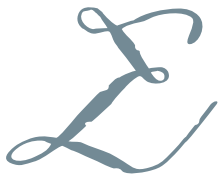
Θεματοφύλακας του πλειστηριασμού και μετά την από το νόμο κατάθεσή του από τον υπάλληλο του πλειστηριασμού στο ΤΠΔ, είναι ο πρώτος, από τον οποίο αφαιρέθηκε η φύλαξη και όχι το ΤΠΔ, το οποίο στην προκειμένη περίπτωση εκτελεί τις εντολές του υπαλλήλου του πλειστηριασμού. Το ΤΠΔ μόνο με εντολή του υπαλλήλου του πλειστηριασμού, η οποία δίδεται κατά τους όρους του άρθρου 2 του Ν.ΒΙΓ, καταβάλλει τα χρήματα στους δικαιούχους, ως όργανο φύλαξης (όχι ως τρίτος) και όπως χαρακτηριστικά έχει λεχθεί, το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων αποτελεί το χρηματοκιβώτιο του επί του πλειστηριασμού υπαλλήλου.

Η σύνταξη του πίνακα κατάταξης των δανειστών κατά το άρθρο 974 εδ.2 του Κ.Πολ.Δ. ανήκει κατά νόμο στην αποκλειστική αρμοδιότητα του υπαλλήλου του πλειστηριασμού, ο οποίος δεν δικαιοδοτεί, αλλά ενεργεί ως όργανο της εκτέλεσης. Είναι δυσχερής όμως η οριοθέτηση της εξουσίας του υπαλλήλου του πλειστηριασμού προς έλεγχο των απαιτήσεων των αναγγελλθέντων δανειστών και κατάταξη αυτών στον πίνακα. Γι αυτό απαιτείται ιδιαίτερη προσοχή και επιμελημένη εργασία κατά τη σύνταξη του πίνακα κατάταξης με σκοπό όχι μόνο τη δυνατότητα ελέγχου από το δικαστήριο, αλλά κυρίως τη δυνατότητα υλοποίησης της εκτελεστότητας.

Κατά συνέπεια ο επί του πλειστηριασμού υπάλληλος, ενεργώντας ως όργανο της εκτελέσεως και ασκώντας εξουσία που του έχει ανατεθεί από την υπόχρεη για την παροχή εννόμου προστασίας Πολιτεία, συντάσσει τον πίνακα και προβαίνει στην οριστική ή τυχαία κατάταξη των δανειστών, με σκοπό τη διανομή του πλειστηριασμού. Ο πίνακας κατάταξης αποτελεί διαδικαστική πράξη του υπαλλήλου του πλειστηριασμού, ο οποίος βέβαια δεν δικαιοδοτεί, πάντως όμως κρίνει.

Αν και στο σημείο αυτό ο συντάκτης του πίνακα προβαίνει σε συλλογισμούς και καταλήγει σε συμπεράσματα, δεν ασκεί δικαιοδοτική λειτουργία, ούτε δικάζει με διαγνωστική δύναμη, γιατί η δικαιοδοτική λειτουργία ανήκει στα δικαστήρια. (βλ. Μπρίνια, τόμος δεύτερος σελ. 1048), όπου ονομάζει το συμβολαιογράφο επόπτη της διαδικασίας της κατατάξεως με οιονεί δικαιοδοτική λειτουργία.

ΠΑΡΑΚΡΑΤΗΣΗ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑΣ ΚΑΤΑ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ



υμβατική σύσταση επικαρπίας λαμβάνει χώρα και κατά τη μεταβίβαση κυριότητας για οποιονδήποτε λόγο (π.χ. λόγω πωλήσεως, ΑΠ 211/1969, 958, 288/1959 ΝοΒ 7, 1009, 205/1957 ΑρχΝ 8, 479-489/1956 ΑρχΝ 8, 22, εφΑθ 250/1979 ΝοΒ 28, 790, 2070/1955 ΕΕΝ 23, 175, ή πρβλ και ΑΚ 1159 εδ. 2 - δωρεάς ΠρΣαμ. 302/1962 ΕΕΝ 29, 946, και δωρεάς υπό τρόπο, ΠρΓυθ 55/1974 ΝοΒ 23, 528) υπό τη μορφή "παρακρατήσεως (ή επιφυλάξεως) της επικαρπίας", είτε υπέρ του μεταβιβάζοντος (για ορισμένο χρόνο ή και - βλ. ΠρΓυθ 55/1974, ό.π. εφόρου ζωής, υπό αίρεση ή - βλ. ΑΠ 288/1959, ό.π. προθεσμία), είτε υπέρ τρίτου (για ορισμένο χρόνο ή εφόρου ζωής, υπό αίρεση ή προθεσμία), είτε υπέρ του μεταβιβάζοντος και υπέρ του τρίτου (π.χ. ο πατέρας μεταβιβάζει στα παιδιά του την ψιλή κυριότητα του ακινήτου παρακρατώντας την επικαρπία για τον εαυτό του και τη σύζυγό του λ.χ. εφόρου ζωής και των δύο, ΑΠ 211/1969 ΝοΒ 17, 958).

αα) Παρακράτηση υπέρ του μεταβιβάζοντος: Στην περίπτωση αυτή δεν καταρτίζεται τυχόν μια μοναδική δικαιοπραξία (με περιεχόμενο ότι ο κύριος παραχωρεί την ψιλή κυριότητα και παρακρατεί υπέρ αυτού την επικαρπία, διότι αυτό θα προϋπέθετε ότι η επικαρπία υπάρχει ήδη στο πρόσωπο του κυρίου ως συνιστώντος την επικαρπία σαν ιδιαίτερο δικαίωμα ανεξάρτητο από την κυριότητα, πράγμα όμως που δεν συμβαίνει, γιατί η επικαρπία ως δουλεία είναι δυνατό να υπάρχει μόνο σε ξένο και όχι στο ίδιο πράγμα) αλλά δύο δικαιοπραξίες: αφενός η μεταβίβαση της κυριότητας στον αποκτώντα και αφετέρου η σύσταση από τον αποκτώντα επικαρπίας υπέρ του μεταβιβάζοντος (κτήση της επικαρπίας πρωτότυπη ΑΠ 211/1969, ό.π. Μπαλής, Γεν. Αρχ., παρ. 29, Βαβούσκος, παρ. 342, Κατράς, ΕλλΔνη 1978, 186, Τούσης, παρ. 178, σημ. 5, Σπυριδάκης - Περάκης, υπό 1143 αρ. 4, ήδη Windscheid - Αργυρός, παρ. 212 αρ. 7, βλ. όμως και Οικονομίδη, παρ. 149 σημ. 13), ΑΠ 205/1957, ό.π., με σχόλιο Κωνσταντόπουλου, 489/1956, ό.π. Μπαλής, ό.π., αντίθ. Σαλάτας, ΝοΒ 6, 527, μάλλον και Πόθος, Σχόλιο, ΕΕΝ 29, 947. Οι δικαιοπραξίες όμως αυτές μπορούν να συντελεστούν σε ενιαία εξωτερικώς πράξη, άρα - αν πρόκειται για ακίνητο και να ενσωματωθούν στο αυτό συμβολαιογραφικό έγγραφο (απλή σώρευση περισσότερων αυτοτελών δικαιοπραξιών), Σόντης, Γνμδ. ΝΔίκ. 17, 263. Κατά συνέπεια μπορεί για μεταγραφή να προσκομιστεί και το μοναδικό αυτό συμβολαιογραφικό έγγραφο. Ο μεταγραφοφύλακας πρέπει εντούτοις - κατά την εφαρμογή των σχετικών με τον τρόπο της μεταγραφής διατάξεων - να αποβλέψει αυτοτελώς σε κάθε μία από τις ενσωματωθείσες στο αυτό συμβόλαιο δικαιοπραξίες, διότι σύμφωνα με το άρθρ. 2 β.δ. 5.11.1914 και άρθρ. 3 β.δ. 31.10.1856 (βλ. ΕισΝΑΚ 66, Φλώρο, ΕρμΑΚ ΕισΝ 66 - 67 αρ. 2 επ.) που το καθεστώς τους δεν εθίγη από το ν.δ. 4201/1961 και το β.δ. 533/1963, ο μεταγραφοφύλακας οφείλει: α) να σημειώσει στο βιβλίο των μεταγραφών δύο φορές το όνομα του κάθε συμβαλλομένου, του ενός ως δικαιοδότη της κυριότητας και ως δικαιοδόχου της επικαρπίας και του άλλου ως δικαιοδότη της επικαρπίας και ως δικαιοδόχου της κυριότητας, β) να κάνει το ίδιο και στο ευρετήριο των μεταγραφών και γ) να προβεί αντιστοίχως στην ε' στήλη του βιβλίου μεταγραφών σε διπλό χαρακτηρισμό της όλης πράξεως,

αφενός ως μεταβιβάζων και αφετέρου ως υπέρ του η μεταβίβαση. **ββ) Παρακράτηση υπέρ τρίτου: τα παραπάνω (αρ. 8) ισχύουν και εδώ.** Η προκειμένη περίπτωση αποτελεί βέβαια - εάν ο τρίτος δεν συμμετέχει στην κατάρτιση της συμβάσεως - εμπράγματη σύμβαση υπέρ τρίτου, στην οποία εφαρμόζονται αναλογικά οι ΑΚ 410-415 (βλ. πρπν. Αρ. 6). Πρόκειται πάντως και εδώ όχι για μια μοναδική σύμβαση αλλά για δύο συμβάσεις: αφενός τη μεταβίβαση της κυριότητας στον αποκτώντα και αφετέρου τη σύσταση από τον αποκτώντα (ο οποίος επέχει ακριβώς θέση "υποσχεθέντος" με "δέκτη της υποσχέσεως" τον μεταβιβάζοντα - βλ. Αλ. Σακελλαρόπουλο, Νδικ 9, 429, 430, και με ορθή κριτική των ΑΠ 230/1940 θέμ. 51, 538, ΕφΑθ 138/1953 Νδικ 9, 429, 431, προϊσχ. δ., οι οποίες δεν δέχονται καν σύμβαση υπέρ τρίτου) επικαρπίας υπέρ του τρίτου.

γγ) Παρακράτηση υπέρ του μεταβιβάζοντος και υπέρ τρίτου: Ισχύουν αντίστοιχα τα παραπάνω (αρ. 8-9).

2. Σύσταση με δικαιοπραξία αιτία θανάτου: Συνηθέστερη από τη σύσταση εν ζωή είναι η σύσταση της επικαρπίας με δικαιοπραξία αιτία θανάτου, δηλαδή με διαθήκη. Επί διαθήκης η σύσταση της επικαρπίας έχει το χαρακτήρα είτε κληρονομικής εγκαταστάσεως είτε κληροδοσίας (ΑΚ 1714, 1996). Εφαρμοστέοι είναι και εδώ "αναλόγως" οι γενικοί κανόνες περί κτήσεως κυριότητας από κληρονομιά ή κληροδοσία. Αν άρα η επικαρπία συνιστάται σε ακίνητο, απαιτείται αποδοχή της κληρονομιάς ή κληροδοσίας ή - επί κληρονόμου - μεταγραφή του κληρονομητηρίου (ΑΚ 1193, 1195, 1198), Γεωργιάδης, Εγχειρίδιο, παρ. 72 ΙΙ 2 β, Στυμφαλιάδης, ΕμπρΔ. Παρ. 85 Ι 1).

α) Με κληρονομική εγκατάσταση: Η σύσταση επικαρπίας με κληρονομική εγκατάσταση είναι υπό δύο μορφές δυνατή. Ο διαθέτης μπορεί να εγκαταστήσει κάποιο πρόσωπο, είτε μόνο στην επικαρπία ορισμένου κινητή ή ακινήτου ή και της περιουσίας του (ολόκληρης ή ποσοστού αυτής), οπότε η ψιλή κυριότητα (γενικότερα: το ψιλό δικαίωμα θα παραμείνει στον κληρονόμο, είτε - αντίθετα - μόνο την ψιλή κυριότητα ορισμένου κινητή ή ακινήτου ή και της περιουσίας του (ολόκληρης ή ποσοστού αυτής) οπότε η επικαρπία θα παραμείνει αντίστοιχα στον κληρονόμο. Πρόκειται όμως και στις δύο περιπτώσεις για εγκατάσταση σε ειδικό (ή δήλο, institutio ex re certa) αντικείμενο βλ. Βουζικά, Κληρον.Δ Β' σ. 518, Μπαλή, ΚληρονΔ, παρ. 98, Παπαντωνίου, ΚληρονΔ 3η εκδ., σ. 200, Τούση ΚληρονΔ Α', σ. 206, Στεφανόπουλο, Στοιχεία ΚληρονΔ, Β, σ. 664 επίσης ΕφΑθ 103/1954 Θεμ 65, 917, 781/1952 Θέμ 63, 504 ΠρΒολ 364/1967, ΕΕΝ 30, 420, Πρθεσ 2398/2960 ΝοΒ 9, 261, 338/1956 ΕΕΝ 23, 1048), ακόμα και αν αντικείμενο της επικαρπίας ή της ψιλής κυριότητας είναι ολόκληρη η περιουσία του διαθέτη. Εφαρμοστέος άρα στις περιπτώσεις αυτές ο ερμηνευτικός κανόνας της ΑΚ 1800 παρ. 2, σύμφωνα με τον οποίο ο τετιμημένος έχει την ιδιότητα όχι του κληρονόμου αλλά του κληροδόχου, εκτός εάν από την ερμηνεία της διαθήκης προκύπτει (πραγματική ή και υποθετική) βούληση του διαθέτη (η κρίση του δικαστή της ουσίας ως προς την πραγματική ή και υποθετική βούληση του διαθέτη είναι κρίση ως προς πραγματικό ζήτημα και δεν υπόκειται έτσι στον έλεγχο του ΑΠ, ΑΠ 499/1955 ΕΕΝ 21, 730, 186/1954 ΕΕΝ 23, 729, Βουζίκας, ό.π. σ. 639) περί εγκαταστάσεως του τετιμημένου ως κληρονόμου, ως στοιχείο που συνηγορεί υπέρ της ιδιότητας του τετιμημένου ως

κληρονόμου μπορεί κατά τις περιστάσεις να θεωρηθεί και το ότι σε κάποιον ή σε κάποιους από τους τετιμημένους καταλείπεται η επικαρπία ολόκληρης της κληρονομιάς ή ποσοστού αυτής, σε άλλον δε ή σε άλλους από τους τετιμημένους η ψιλή κυριότητα (δηλαδή το ψιλό δικαίωμα) σε ολόκληρη την κληρονομιά ή ποσοστό αυτής (βλ. Βουζίκια, ό.π., σ. 519, 521). Σε περίπτωση θανάτου του επικαρπωτή η επικαρπία επιστρέφει στον ψιλό κύριο κατά το χρόνο του θανάτου του επικαρπωτή, δηλαδή κατά το χρόνο αποσβέσεως της επικαρπίας (ανεξάρτητα αν ο τωρινός ψιλός κύριος δεν είναι το ίδιο πρόσωπο που παραχώρησε την επικαρπία, ΑΠ 441/1957 ΝοΒ 6, 37) και ανεξάρτητα από την εγκατάσταση του ψιλού κυρίου ως κληρονόμου ή ως κληροδόχου ΑΠ 491/1967 ΝοΒ 16, 74, βλ. και Ρούσο, πρκτ άρθρ. 1167 αρ. 4. Αν ο διαθέτης εγκαταστήσει ως κληρονόμους του τη σύζυγό του και ορισμένους συγγενείς υπό όρους (π.χ. τους συγγενείς που θα είναι επιστήμονες κατά το χρόνο του θανάτου του διαθέτη) αφήνοντας στη μεν σύζυγό του την επικαρπία της περιουσίας του, στους δε παραπάνω συγγενείς του την ψιλή κυριότητα με την προσθήκη ότι σε αυτούς θα περιέλθει και η επικαρπία μετά το θάνατο της συζύγου του, κρίσιμος χρόνος για την ιδιότητα των εγκατασταθέντων συγγενών ως επιστημόνων είναι ο χρόνος του θανάτου του διαθέτη και όχι της συζύγου του (όπως θα ήταν, αν π.χ. από τη βούληση του διαθέτη μπορούσε να συναχθεί καθολικό καταπίστευμα) ΑΠ 484/1957 ΝΔικ 14, 140.

Είναι εντούτοις δυνατό, εάν ο διαθέτης εγκατέστησε κάποιον ως κληρονόμο μόνο στην επικαρπία ολόκληρης της κληρονομιάς ή ποσοστού αυτής, από την ερμηνεία της διαθήκης κατά τις περιστάσεις να προκύπτει ότι σύμφωνα με την αληθινή βούληση του διαθέτη η φερόμενη ως εγκατάσταση στην επικαρπία έχει την έννοια εγκαταστάσεως του τετιμημένου ως μοναδικού κληρονόμου κατά πλήρες δικαίωμα (οπότε αποκτά, εκτός από την επικαρπία και την ψιλή κυριότητα, ήδη με το θάνατο του κληρονομούμενου, ΑΚ 1710 παρ. 1, 1846) βεβαρημένου με καθολικό καταπίστευμα υπέρ εκείνου χάριν του οποίου έγινε ο περιορισμός του κληρονόμου στην επικαρπία (Βουζίκιας, ΚληρονΔ Β' σ. 621, Μπαλής, ΚληρονΔ παρ. 98, Παπαντωνίου, ΚληρονΔ, 3η έκδ., σ. 114, 200, ο ίδιος Γνμδ., ΕΕΝ 41, 447, Στεφανόπουλος, Στοιχεία ΚληρονΔ Β' σ. 665, Τούσης, ΚληρονΔ Α', σ. 206, Γαζής, Γνμδ., ΝοΒ 13, 465, Κ. Τριανταφυλλόπουλος, Γνμδ., Θέμ. 47, 140, Ρακτιβάν - Μαριδάκης κ.ά. Γνμδ., ΕΕΝ 1, 106, βλ. και ΑΠ 517/1967 ΝοΒ 16, 95, ΕφΑιγ 99/1949 Θέμ. 61, 246, ΕφΑθ 1006/1961 ΝοΒ 10, 721). Π.χ. η διάταξη του διαθέτη "εγκαθιστώ τη σύζυγό μου στην επικαρπία της περιουσίας μου, μετά το θάνατο αυτής κληρονόμος μου να είναι ο Α (η περιουσία μου να περιέρχεται στον Α)" μπορεί να ερμηνευθεί ως καθολικό καταπίστευμα υπέρ του Α. Αλλά η διάταξη της διαθήκης "καθιστώ τον Α κληρονόμο μου, την επικαρπία όμως της περιουσίας μου να έχει ο Β (ενόσω ζει αυτός)" περιέχει μάλλον εγκατάσταση υπέρ του Α και κληροδοσία της επικαρπίας υπέρ του Β. Το ίδιο πρέπει να δεχθούμε και αν όρισε "εγκαθιστώ κληρονόμους μου τους Α και Β, ο Β επιθυμώ να έχει μόνο την επικαρπία της περιουσίας μου" (Μπαλής, ό.π., παρ. 98, 276, βλ. και Τούση, ό.π., σ. 206 σημ. 10). Για τη σχετική κρίση θα ερευνηθεί ιδίως αν ο τετιμημένος με την επικαρπία υποχρεώθηκε με την διαθήκη να παραδώσει την κληρονομιά, όταν επιστεί ο χρόνος, στο πρόσωπο υπέρ του οποίου ο περιορισμός (Τούσης, ό.π.). Στην περίπτωση που ο περιορισμός του κληρονόμου στην επικαρπία σημαίνει εγκατάσταση του τετιμημένου ως μοναδικού κληρονόμου βεβαρημένου με καταπίστευμα, γεννάται περαιτέρω το ζήτημα, αν ο βεβαρημένος κληρονόμος έχει απλώς τις περιορισμένες εξουσίες του επικαρπωτή, ή αν έχει τα ευρύτερα δικαιώματα του κληρονόμου που τελεί υπό το βάρος καταπιστεύματος (ΑΚ 1937, 1938). Αλλά και τούτο είναι ζητή-

μα ερμηνείας της διαθήκης, δεδομένου ότι δεν απαγορεύεται στο διαθέτη να περιορίσει τα νόμιμα δικαιώματα επάνω στην κληρονομιά αυτού που βαρύνεται με το καταπίστευμα (Μπαλής, ό.π., παρ. 98).

β) Με κληροδοσία: Ο διαθέτης μπορεί να κληροδοτήσει και επικαρπία (όπως επίσης και ψιλή κυριότητα). Η κληροδοσία επικαρπίας μπορεί να αναφέρεται είτε σε ορισμένο κληρονομιαίο πράγμα (π.χ. οικία, μαγειρείο, ΕφΠατρ 43/1931, Θέμ. 42, 507, ή σε ιδανικό μέρος του πράγματος), είτε σε ολόκληρη την κληρονομιά (εφόσον η διάταξη δεν έχει χαρακτήρα κληρονομικής εγκαταστάσεως, βλ. αρ. 12, η διάταξη, με την οποία ο διαθέτης εγκαθιστώντας ως κληρονόμους τα τέκνα του, διέταξε όπως η σύζυγός του "ενόσω ευρίσκεται εις έντιμον χηρείαν, να έχει το δικαίωμα να είναι κυρία νοικοκυρά, να διευθύνει τα υπάρχοντά μου με ειλικρίνεια, όχι με σπατάλας παρανόμους" συνιστά υπέρ της συζύγου κληροδοσία της επικαρπίας και διοικήσεως της κληρονομιάς, Τούσης, ΚληρονΔ Β' σ. 724, με παραπομπές) ή σε άλλη ομάδα περιουσίας πλην της κληρονομικής, όπως π.χ. σε περιέλθουσα κληρονομιά τρίτου. Στα δύο πρώτα είδη επικαρπίας (ορισμένου πράγματος και ολόκληρης της κληρονομιάς) εφαρμόζονται κανονικά και οι διατάξεις περί επικαρπίας, στη δε κληροδοσία επικαρπίας ολόκληρης της κληρονομιάς και η ΑΚ 1156 (Μπαλής, ΚληρονΔ παρ. 346, Τούσης, ό.π., σ. 723). Στην κληροδοσία επικαρπίας ορισμένου πράγματος ο κληροδόχος επικαρπωτής αποκτά εμπράγματη αγωγή και έτσι μπορεί να ζητήσει την παράδοση της κατοχής προς άσκηση της οιοεινής νομής του πράγματος (πρβλ. Τούση, ό.π. σ. 724). Σε κάθε περίπτωση κληροδοσίας επικαρπίας, η ψιλή κυριότητα παραμένει στον βεβαρημένο κληρονόμο, χωρίς να είναι ανάγκη να οριστεί αυτό ειδικά στη διαθήκη (πρβλ. ΑΠ 55/1953 Θέμ. 64, 307). Ο κληρονόμος που είναι ως προς το αντικείμενο της επικαρπίας συγχρόνως και ψιλός κύριος, δεν μπορεί να εκδηλώσει αλλιώς την κατάληψη της (πάντως σκιάδους, βλ. υπό 1147) νομής του κληροδοτηθέντος παρά με την υπεισέλευση στην κληρονομιά, γιατί την κατοχή έχει ο επικαρπωτής και δεν είναι δυνατόν να την ασκήσει και ο ψιλός κύριος κληρονόμος (Τούσης ό.π.). Με το θάνατο του επικαρπωτή η επικαρπία επιστρέφει αυτοδικαίως στην κυριότητα και αν ακόμα δεν ζει ο αρχικός λήπτης της ψιλής κυριότητας, η επιστροφή δε αυτή, και στην περίπτωση ακόμα που την διέταξε ο διαθέτης, δεν αποτελεί επαγωγή κάποιου νέου κληροδοτήματος, ΑΠ 32/1956 ΝΔικ 12, 321, πρβλ. και ΕφΛαρ. 202/1956 ΝοΒ 5, 387 (για την οποία βλ. ειδικότερα Ρούσο, πρκτ. Άρθρ. 1167 αρ. 11).

Δυνατές οι αρχές της προσαυξήσεως και στην κληροδοσία επικαρπίας. Οι όροι της ΑΚ 1976 δεν αποκλείονται. Αν έτσι η επικαρπία κληροδοτήθηκε σε περισσότερα πρόσωπα, πρόκειται για κληροδοσία "του αυτού αντικειμένου" στην έννοια της διατάξεως αυτής, άσχετα αν ο διαθέτης καθόρισε σ' αυτήν ορισμένο ποσοστό για τον κάθε κληροδόχο. Αφετέρου, αν κάποιος από τους κληροδόχους πέθανε πριν από τους άλλους αλλά μετά την από μέρους του αποδοχή του κληροδοτηθέντος, δεν υπάρχει μεν "έκπτωση" στην έννοια της ίδιας διατάξεως ("έκπτωση" συγκληροδόχου κατ' Κ 1976 σημαίνει ματαίωση της κληροδοσίας ως προς κάποιον συγκληροδόχο, που επέρχεται πριν από την αποδοχή, ενώ εδώ η έκπτωση επέρχεται μετά από την αποδοχή της κληροδοσίας από μέρους του εκπεσόντος, και συνεπώς πρόκειται όχι για ματαίωση αλλά για λήξη ως προς αυτόν της επικαρπίας), όμως είναι κατά τα λοιπά προφανές ότι η (κρίσιμη στην προσαύξηση κληροδοσίας) βούληση του διαθέτη θέλει και εδώ το ίδιο αποτέλεσμα, επομένως χάριν ταυτότητας του λόγου θα εφαρμοστούν και εδώ αναλογικά οι αρχές της προσαυξήσεως (Μπαλής, ό.π., παρ. 321 αρ. 1, 2, Τούσης, ό.π., σ. 673 στη σημ. 1).

ΚΩΔΙΚΑΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ

ΔΙΑΓΩΝΙΣΜΟΣ - ΚΑΛΥΨΗ ΘΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Ο κώδικας συμβολαιογράφων (Ν. 2830/2000 - ΦΕΚ 96/16-3-2000) κατά τη σύντομη ζωή του τροποποιήθηκε πέντε φορές με τους νόμους 2915/2001 (ΦΕΚ 109/29-5-2001), 2993/2002 (ΦΕΚ 58/26-3-2002), 3060/2002 (ΦΕΚ 242/2002), 3090/2002 (ΦΕΚ 329/24-23-2002) και 3160/2003 (ΦΕΚ Α 165/30-6-2003).

Διαιρείται σε τέσσερα μέρη.

Στο πρώτο μέρος περιλαμβάνονται οι διατάξεις που προβλέπουν την οργάνωση και λειτουργία των συμβολαιογραφείων (δηλαδή καθήκοντα συμβολαιογράφων, έδρα, στοιχεία συμβολαιογραφικού εγγράφου, αναπλήρωση, σύμπραξη, βιβλία) και οι διατάξεις που αφορούν την προσωπική κατάσταση των συμβολαιογράφων.

Το δεύτερο μέρος είναι το πειθαρχικό δίκαιο των συμβολαιογράφων, το τρίτο αναφέρεται στα συλλογικά όργανα και το τέταρτο περιλαμβάνει μεταξύ άλλων τις διατάξεις που αφορούν τα κρατικά συμβόλαια, τα διαμαρτυρικά, τα συμβόλαια τραπεζών και αυτοκινήτων, καθώς και τη διανομή των δικαιωμάτων από τα συμβόλαια αυτά.

Στην παρούσα εισήγηση θα εξεταστούν εν συντομία ορισμένες διατάξεις του κώδικα και οι καινοτομίες που παρουσιάζει σε σχέση με τον προϊσχύσαντα:

Ο συμβολαιογράφος είναι άμισθος δημόσιος λειτουργός με τα καθήκοντα που αναγράφονται στο άρθρο 1 Ν. 2830/2000.

Σύμφωνα με το άρθρο 4, ο συμβολαιογράφος ασκεί τα καθήκοντά του στην περιφέρεια του ειρηνοδικείου στην οποία είναι διορισμένος, με εξαίρεση τους συμβολαιογράφους ορισμένων ειρηνοδικείων Αττικής. Ο συμβολαιογράφος έχει δικαίωμα αλλά και υποχρέωση να διατηρεί ένα μόνο γραφείο στην έδρα του. Η παράβαση της υποχρέωσής του αυτής αποτελεί πειθαρχικό παράπτωμα (Ν. 2915/2001).

Κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 συμβολαιογράφος οφείλει να εξηγήει στους δικαιοπράτοιντες τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνουν και τα δικαιώματα που έχουν από τις πράξεις που καταρτίζονται και να διαπιστώνει ότι γνωρίζουν τα αποτελέσματα των πράξεων αυτών.

Το άρθρο 7 αναφέρεται στα κωλύματα λόγω συγγένειας: Ο συμβολαιογράφος κωλύεται όταν δικαιοπρακτεί ο ίδιος ή αντιπροσωπεύει αυτόν που δικαιοπρακτεί ή όταν αυτός που δικαιοπρακτεί είναι σύζυγος ή συγγενής του εξ αίματος ή εξ αγχιστείας έως και του τρίτου βαθμού ή θετό τέκνο του. Τα αναφερόμενα κωλύματα, προκειμένου για νομικά πρόσωπα ισχύουν ως προς τους εκπροσώπους αυτών ανεξαρτήτως αν δικαιοπρακτούν αυτοπροσώπως ή δια πληρεξουσίου. Τα ως άνω κωλύματα ισχύουν επίσης όταν με την πράξη πραγματοποιείται παροχή προς το συμβολαιογράφο ή τα ανωτέρω αναφερόμενα πρόσωπα. Στις περιπτώσεις αυτές ο συμβολαιογράφος αναπληρώνεται (κατά τις διατάξεις του άρθρου 3).

Στο άρθρο 8, που αναφέρεται στα στοιχεία που πρέπει να περιλαμβάνει κάθε συμβολαιογραφικό έγγραφο, προσετέθη η υποχρέωση του συμβολαιογράφου να καταχωρεί πέραν των λοιπών στοιχείων σε όλα τα συμβολαιογραφικά έγγραφα τον τόπο και το χρόνο γέννησης των δικαιοπράτοιντων.

Με το Ν. 2951/2001 ορίστηκε ότι όταν οι μάρτυρες βεβαιώνουν την ταυτότητα ενός των συμβαλλομένων, δεν ισχύει το κώλυμα της συγγένειας, αφού μόνο συγγενείς μπορούν να βεβαιώσουν την ταυτότητα για τους πολίτες των μεγαλοπόλεων.

Τα άρθρα 10 έως 16 αναφέρονται στους διερμηνείς, στον τρόπο κατάρτισης συμβολαιογραφικών εγγράφων, στις υποχρεώσεις των συμβολαιογράφων σχετικά με τη φύλαξη των πρωτοτύπων, την έκδοση αντιγράφων και άλλα.

Ειδικά για την έκδοση των αντιγράφων με το νόμο 3160/2003 προβλέπεται ότι ο συμβολαιογράφος χορηγεί αντίγραφα των συμβολαίων ή άλλων εγγράφων όχι μόνο στους δικαιοπράκτησαντες και στους διαδόχους τους αλλά και σε κάθε τρίτο εφόσον το συμβολαιογραφικό έγγραφο καταχωρήθηκε σε δημόσια βιβλία ή δημοσιεύτηκε.

Σε κάθε άλλη περίπτωση όπως και με τον προϊσχύσαντα κώδικα, τρίτος που έχει έννομο συμφέρον μπορεί να λάβει αντίγραφο κατόπιν παραγγελίας του εισαγγελέα πρωτοδικών.

Ειδικότερα το άρθρο 11 ορίζει μεταξύ άλλων ότι το συμβολαιογραφικό έγγραφο γράφεται ευανάγνωστα, οι σημαντικοί αριθμοί γράφονται και αριθμητικώς και ολογράφως, ότι το έγγραφο πριν από την υπογραφή του διαβάζεται στα πρόσωπα που εμφανίζονται και συμπράττουν και τέλος υπογράφεται από αυτά και το συμβολαιογράφο. Σε περίπτωση που κάποιος αδυνατεί να υπογράψει, γίνεται σχετική αναφορά στο τέλος του συμβολαίου. Στην περίπτωση αυτή και μόνο, η σύμπραξη δεύτερου συμβολαιογράφου (ή δύο μαρτύρων) είναι υποχρεωτική (άρθρο 9).

Σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 11 το πρωτότυπο, τα αντίγραφα και τα απόγραφα των συμβολαίων σφραγίζονται με τη σφραγίδα του συμβολαιογράφου σε κάθε υπογραφή αυτού. Η παράγραφος αυτή αποσαφηνίζει ότι η πρακτική ορισμένων συμβολαιογράφων να θέτουν την σφραγίδα τους μόνο στις υπογραφές τους που τίθενται στο τέλος του συμβολαίου και στις παραπομπές δεν γίνεται αποδεκτή.

Το εν λόγω άρθρο 11 με την τελευταία παράγραφο αυτού, απαλλάσσει τους συμβολαιογράφους από την παράσταση δικηγόρου όταν δικαιοπρακτούν οι ίδιοι και συγκεκριμένα ορίζει ότι δεν απαιτείται παράσταση δικηγόρου για το συμβαλλόμενο που έχει την ιδιότητα δικαστικού ή εισαγγελικού λειτουργού, κυρίου προσωπικού του νομικού συμβουλίου του κράτους, συμβολαιογράφου ή υποθηκοφύλακα.

Να υπενθυμίσουμε εδώ ότι η υποχρέωση των συμβολαιογράφων να υποβάλλουν στο υπουργείο Δικαιοσύνης στατιστικό πίνακα μέσα στο πρώτο τρίμηνο κάθε έτους, απορρέει από το άρθρο 15.

Τα άρθρα 17 και 18 προβλέπουν τη διαδικασία καθορισμού θέσεων συμβολαιογράφων και τον τρόπο κάλυψης των κενών θέσεων με διαγωνισμό και με μετάθεση.

Ειδικότερα οι κενές θέσεις συμβολαιογράφων, που υπάρχουν μέχρι 31 Δεκεμβρίου του προηγούμενου έτους καλύπτονται κατά 80% με διαγωνισμό και κατά 20% με μετάθεση. Το εν λόγω άρθρο τροποποιήθηκε αρχικά με το Ν. 2915/2001 ο οποίος όρισε ότι με μετάθεση καλύπτεται ποσοστό μέχρι 50% των θέσεων. Τελικά με το νόμο 2993/2002 επανήλθε στο 20%. Επιπλέον ορίστηκε ότι αν οι κενούμενες θέσεις είναι δύο, η μία καλύπτεται με μετάθεση και η άλλη με διαγωνισμό. Αν υπάρχει μόνο μια κενή θέση αυτή καλύπτεται με διαγωνισμό.

Στα άρθρα 19 και 21 ορίζονται τα προσόντα και η ηλικία που απαιτούνται για το διορισμό συμβολαιογράφου. Συμβολαιογράφος διορίζεται μετά από τη νόμιμη διαδικασία επιλογής, όποιος έχει την ελληνική

ιθαγένεια και πτυχίο νομικού τμήματος Νομικής Σχολής με την προϋπόθεση ότι διατελεί ή διατέλεσε επί δύο χρόνια δικηγόρος ή δικαστικός λειτουργός ή άμισθος υποθηκοφύλακας ή είναι ή ήταν συμβολαιογράφος και παραιτήθηκε. Το κατώτατο όριο ηλικίας για το διορισμό είναι το 28ο έτος και το ανώτατο το 42ο.

Διευκρινίζεται ότι τη νόμιμη ηλικία ο υποψήφιος συμβολαιογράφος πρέπει να την έχει κατά το χρόνος έναρξης του διαγωνισμού.

Με το νόμο 2915/2001 προσετέθη εδάφιο κατά το οποίο συμβολαιογράφος μπορεί να διορίζεται ύστερα από διαγωνισμό σε άλλη θέση συμβολαιογράφου ανεξαρτήτως ηλικίας.

Το άρθρο 22 περιλαμβάνει ειδικές διατάξεις μία εκ των οποίων ορίζει ότι συμβολαιογράφος που παραιτήθηκε ή του οποίου ακυρώθηκε ο διορισμός, επαναδιορίζεται δικηγόρος αν η παραίτηση ή η ακύρωση λάβει χώρα εντός οκτώ (8) ετών από του διορισμού του ως συμβολαιογράφου.

Η πλήρωση των κενών θέσεων συμβολαιογράφων σύμφωνα με το άρθρο 25 γίνεται με πανελλήνιο διαγωνισμό ο οποίος προκηρύσσεται με απόφαση του υπουργείου Δικαιοσύνης που εκδίδεται εντός του πρώτου τετραμήνου κάθε έτους και δημοσιεύεται στην εφημερίδα της κυβερνήσεως.

Δύο σημαντικές αλλαγές έχουν επέλθει στο διαγωνισμό:

1. Οι εξετάσεις όλων των μαθημάτων είναι μόνο γραπτές. Η βαθμολογία ορίζεται από 0 έως 20 και προκύπτει από το άθροισμα των βαθμών πέντε μαθημάτων (Αστικού δικαίου, Εμπορικού δικαίου, Πολιτικής οικονομίας, Κώδικα συμβολαιογράφων και ειδικών νόμων).

2. Οι υποψήφιοι εξετάζονται προαιρετικά σε μια έως δύο ξένες γλώσσες (αγγλική, γαλλική, γερμανική). Ο βαθμός στην ξένη γλώσσα λαμβάνεται υπόψη μόνο εφόσον είναι ίσος ή μεγαλύτερος του 10. Η συνολική βαθμολογία του υποψηφίου προσαυξάνεται τόσες μονάδες όσες αντιστοιχούν στο γινόμενο του βαθμού που πέτυχε ο υποψήφιος σε κάθε ξένη γλώσσα με συντελεστή 0,10 (Ν. 3160/2003).

3. Οι υποψήφιοι που θα διοριστούν δεν πρέπει να πέσουν σε κανένα μάθημα κάτω από τις 10 μονάδες. Επομένως επιτυχόντες ανακηρύσσονται μόνο τόσοι όσες οι κενές θέσεις με την προϋπόθεση ότι έχουν συμπληρώσει την κατώτατη βαθμολογία. Άλλως οι θέσεις παραμένουν κενές.

4. Οι υποψήφιοι έχουν δικαίωμα να λάβουν γνώση των γραπτών δοκιμών μέσα σε είκοσι μέρες από την ανακοίνωση των αποτελεσμάτων. Η προσαύξηση του βαθμού των υποψηφίων από την καλή επίδοσή τους στις ξένες γλώσσες, τονίζει το ότι η γλωσσομάθεια είναι σημαντικό εφόδιο για το συμβολαιογράφο, δεδομένου μάλιστα ότι στα καθήκοντα του άρθρου 1 του κώδικα περιλαμβάνεται και η δυνατότητα του συμβολαιογράφου να μεταφράζει την ευθύνη του στην ελληνική γλώσσα ξένα έγγραφα χρήσιμα για την κατάρτιση δικαιοπραξιών.

Αλλαγές έχουν επέλθει και στις διατάξεις για τις μεταθέσεις των συμβολαιογράφων. Για τις αιτήσεις μεταθέσεων, οι οποίες υποβάλλονται τον Ιανουάριο κάθε έτους στο υπουργείο Δικαιοσύνης, αποφασίζει το πενταμελές υπηρεσιακό συμβούλιο του εφετείου μέσα στο μήνα Μάρτιο. Για τη λήψη απόφασης λαμβάνονται υπόψη κατά σειρά: η αρχαιότητα, λόγοι υγείας, οικογενειακή κατάσταση και τίτλοι σπουδών.

Η μετάθεση είναι υποχρεωτική για τον αιτούντα. Επιτρέπεται μετά από αίτηση που υποβάλλεται το πρώτο δεκαπενθήμερο Ιανουαρίου κάθε έτους αμοιβαία μετάθεση συμβολαιογράφων οποιασδήποτε περιφέρειας με την προϋπόθεση ότι οι μετατιθέμενοι θα έχουν θητεία συμβολαιογράφου τουλάχιστον πέντε ετών και δεν θα έχουν υπερβεί το 55ο έτος της ηλικίας τους. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται χωρίς τους ανωτέρω περιορισμούς η αμοιβαία μετάθεση συμβολαιογράφων που έχουν την έδρα τους σε κωμοπόλεις με πληθυσμό έως 5.000 κατοίκους και βρίσκονται εκτός έδρας πρωτοδικείου.

Σχετικά με την αποχώρηση του συμβολαιογράφου εξακολουθεί να

ισχύει ότι ο συμβολαιογράφος αποχωρεί υποχρεωτικά από την υπηρεσία με την συμπλήρωση του 70ού έτους της ηλικίας του (άρθρο 33). Για τον υπολογισμό της ηλικίας των αποχωρούντων όπως και για τον υπολογισμό της ηλικίας των διοριζομένων σύμφωνα με τα άρθρα 21 και 33 ως τροποποιήθηκαν τελικά από το νόμο 3090/2002 ισχύουν τα εξής:

Ως ημέρα γέννησης λαμβάνεται υπόψη η πραγματική. Εάν δεν συντάχθηκε ληξιαρχική πράξη το αργότερο μέσα σε ενενήντα μέρες από τη γέννηση, τότε ως ημέρα γέννησης θεωρείται η τριακοστή πρώτη Δεκεμβρίου του έτους γέννησης. (Πριν από την τροποποίηση που επήλθε με το Ν. 3090/2002, υπό το καθεστώς του νόμου 2830/2000, αν δεν είχε συνταχθεί εμπρόθεσμα ληξιαρχική πράξη γεννήσεως, εθεωρείτο ως ημέρα γέννησης η 1η Ιανουαρίου του έτους γέννησης).

Σε περίπτωση πολλών εγγράφων στα μητρώα επικρατεί η πρώτη. Δικαστικές αποφάσεις ή διοικητικές πράξεις που διορθώνουν την ηλικία ή την εγγραφή στο μητρώο δεν λαμβάνονται υπόψη.

Τα άρθρα 29 και 30 αναφέρονται στις άδειες (κανονικές, εκπαιδευτικές, αναρρωτικές). Το σημείο που θα πρέπει να τονιστεί είναι ότι κατά την διάρκεια κάθε είδους άδειας ο συμβολαιογράφος δεν κωλύεται ο ίδιος να ασκεί τα καθήκοντά του.

Με το άρθρο 37 εισάγεται για πρώτη φορά μια εξαίρεση στον κανόνα του ασυμβίβαστου των έργων του συμβολαιογράφου. Τα έργα του συμβολαιογράφου ως γνωστό είναι ασυμβίβαστα με την ανάληψη υπηρεσίας στο δημόσιο, καθώς και με την άσκηση κάθε άλλης επαγγελματικής δραστηριότητας. Κατ' εξαίρεση δεν είναι ασυμβίβαστα με τα έργα του συμβολαιογράφου η διδασκαλία νομικών μαθημάτων σε ανώτατες και ανώτερες σχολές και υπηρεσίες του δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου και ιδιωτικού δικαίου, η συμμετοχή σε συμβούλια και σε επιτροπές ιδρυμάτων, σωματείων, οργανισμών ή νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, καθώς και η ανάληψη (ανάθεση) διοικητικών καθηκόντων.

Στη συνέχεια με το άρθρο 39 προβλέπεται η δυνατότητα οργάνωσης από τον συμβολαιογραφικό σύλλογο σεμιναρίων επιμόρφωσης των συμβολαιογράφων, κυρίως για την καλύτερη κατάρτιση των νέων συναδέλφων. Η παρακολούθηση των σεμιναρίων είναι υποχρεωτική για τους επιτυχόντες στον διαγωνισμό συμβολαιογράφους για ένα εξάμηνο.

Στο άρθρο 40 θεμελιώνεται και για τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων, όπως και για τους πόρους των ταμείων η τυπικότητα, δηλαδή τέλη και δικαιώματα που εισπράχτηκαν από το συμβολαιογράφο νόμιμα κατά τη σύνταξη συμβολαίου, ουδέποτε επιστρέφονται, διότι δεν παρακολουθούν την τύχη της δικαιοπραξίας και δεν αναιρούνται από πλήρωση διαλυτικής αιρέσεως, υπαναχώρηση κ.λπ.

Το άρθρο 41 ορίζει ότι το διοικητικό συμβούλιο κάθε συμβολαιογραφικού συλλόγου εκτός από τους ελέγχους που αφορούν τα κρατικά συμβόλαια δύναται να προβαίνει σε έλεγχο και κάθε άλλου νόμου που έχει σχέση με την εγκυρότητα και τη σύννομη κατάρτιση των συμβολαιογραφικών πράξεων.

Στις μεταβατικές διατάξεις του κώδικα συμπεριλαμβάνεται το άρθρο 147 με το οποίο άκυρες και ακυρώσιμες συμβολαιογραφικές πράξεις κατά τον προϊσχύσαντα κώδικα θεωρούνται έγκυρες από τη δημοσίευση του ισχύοντα κώδικα, αν δεν έχει εκδοθεί τελεσίδικη δικαστική απόφαση.

Με το άρθρο 151 οι συμβολαιογράφοι υπάγονται στις διατάξεις για την προστασία επαγγελματικής στέγης. Επίσης με το άρθρο 153, δύο ή περισσότεροι συμβολαιογράφοι της ίδιας ειρηνοδικειακής περιφέρειας μπορούν να συστήνουν μεταξύ τους εταιρία. Η εταιρία αυτή είναι αστική εταιρία, εγκρίνεται από το διοικητικό συμβούλιο του συμβολαιογραφικού συλλόγου και δημοσιεύεται στο πρωτοδικείο και σε τοπική εφημερίδα.

Στο επόμενο τεύχος οι διατάξεις του κώδικα για τα κρατικά συμβόλαια.

Λένα Κοντογεώργου
(μέλος του Δ.Σ. του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείων Αθηνών-Πειραιώς-Αιγαίου και Δωδεκανήσου)

Συμβολαιογράφος ή Νοτάριος;

Με πολύ ενδιαφέρον και μεγάλη προσοχή διάβασα το άρθρο του εκλεκτού συναδέλφου και προέδρου του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης κ. Ευαγγέλου Σαρρή με τον προαναφερθέντα τίτλο, το οποίο δημοσιεύθηκε στο προηγούμενο τεύχος του περιοδικού «Νοτάριος».

Προσωπικά θα ήθελα να συγχαρώ τόσο τον κ. Σαρρή, όσο και άλλους συναδέλφους, οι οποίοι διαθέτουν πολύτιμο χρόνο για την εξεύρεση στοιχείων και πληροφοριών και ανατρέχουν σε δυσεύρετες - πολλές φορές - πηγές και μελέτες, αναζητώντας τις ρίζες του θεσμού της συμβολαιογραφίας.

Ίσως, βέβαια, κάποιοι άλλοι συνάδελφοι, πιο πρακτικά σκεπτόμενοι, να ισχυριστούν, ότι υπάρχουν τρέχοντα και καυτά συμβολαιογραφικά θέματα, τα οποία επιζητούν άμεση και ριζική κατά το δυνατόν επίλυση, έτσι ώστε οι ιστορικές αναζητήσεις να έχουν γι'αυτούς δευτερεύουσα σημασία. Δεν θα συμφωνήσω με αυτή - την κατά τη γνώμη μου - επιπόλαια τοποθέτηση. Θεωρώ ότι η πραγματική γνώση της ιστορίας είναι ένας πολύτιμος σύμβουλος, που μπορεί να μας διδάξει την πρέπουσα συμπεριφορά προς αποφυγή λαθών του παρελθόντος, καθώς επίσης και να μας προσφέρει ατράνταχτα και δοκιμασμένα στο χρόνο επιχειρήματα.

Ανατρέχοντας λοιπόν σε μερικές πηγές και μελέτες σχετικές με την ιστορία και την εξέλιξη της συμβολαιογραφίας, σας παραθέτω τα ακόλουθα στοιχεία.

Στην «Αθηναίων Πολιτεία» του Σόλωνα, στα «Πολιτικά» του Αριστοτέλη και στον Θεόφραστο, μαθητή και διάδοχο του Αριστοτέλη στην Περιπατητική Σχολή, γίνεται λόγος περί συμβολαίων και περί ιερομνημόνων, μνημόνων και αγορανόμων, θεσμών του αρχαίου ελληνικού δικαίου, που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως οι πρόγονοι των σημερινών συμβολαιογράφων.

Οι μνήμονες ήταν υπάλληλοι των αρχαίων ελληνικών πόλεων, επιφορτισμένοι να γράφουν και να φυλάσσουν τις δημό-

σιες και ιδιωτικές πράξεις, όπως λ.χ. αιτήσεις ιδιωτών, αποφάσεις δικαστηρίων κλπ. Ήταν δηλαδή κατά κάποιον τρόπο αρχειοφύλακες. Πολλές φορές εκαλούντο και ιερομνήμονες, επειδή ήταν και ιερείς. Είναι γνωστό ότι την εποχή εκείνη το προνόμιο της γνώσης γραφής και ανάγνωσης ανήκε κυρίως στους ιερείς, πολλές φορές δε τα αρχεία ευρίσκονταν μέσα στους ναούς. Οι μνήμονες ανάλογα με το είδος του εγγράφου, που φύλασσαν ονομάζονταν γραμματείς, δημοσιοφύλακες, ρητροφύλακες κλπ., ήσαν δε άλλοτε τρεις, άλλοτε πέντε και άλλοτε δέκα. Στην Αλικαρνασσό ήταν δύο και εκλέγονταν κάθε χρόνο.

Μετά την εύρεση των περιφήμων παπύρων της Οξυρύγχου (Oxyrhynchos) και του Φαγιούμ (Fayum) στην Αίγυπτο, πολλοί νομικοί και ιστορικοί του δικαίου πρόσφεραν αξιολογώτατες μελέτες γνωστοποιώντας τα νέα στοιχεία, που προέκυψαν. Σημαντικότερη πηγή πληροφοριών για τη συμβολαιογραφία αποτελεί το έργο του γερμανού καθηγητή Hans Julius Wolf με τον τίτλο «Das Recht der griechischen Papyri Aegyptens in der Zeit der Ptolemaeer»¹.

Ο Wolf, στο έργο του αυτό, αναφέρεται διεξοδικά και λεπτομερέστατα στην οργάνωση των γραφείων των αγορανόμων στην Αίγυπτο την εποχή των Πτολεμαίων, τους οποίους ταυτίζει με τους μνήμονες (...ο αγορανόμος ών δε και μνήμων, το αγορανόμιον το και μνημονίον...),² στον αριθμό, στην τοπική αρμοδιότητα και στα καθήκοντα αυτών (...αι ωναί επί των αγορανόμων καταγράφωνται...). Σε κάποιες περιπτώσεις μάλιστα οι αγορανόμοι εκτελούσαν κατά κάποιο τρόπο και καθήκοντα αστυνομικής αρχής, όπως με την καταγραφή των

συμβολαίων αγοραπωλησίας σκλάβων και την ενημέρωση του αντίστοιχου μητρώου. Στις ιστορικές πηγές αυτής της εποχής απαντάται και ο όρος «συναλλαγματογράφος» (ο γράφων συναλλάγματα, όπου η λέξη συναλλάγμα δηλώνει τη συναλλαγή, δηλαδή τη σύμβαση).

Θα πρέπει στο σημείο αυτό να τονισθεί ιδιαίτερα, ότι στο αρχαίο ελληνικό και ελληνιστικό δίκαιο ο έγγραφος τύπος είχε ιδιαίτερη σημασία για την κατάρτιση των συμβάσεων.

Δεν αναγνωριζόταν καμμία δέσμευση των συμβαλλομένων, η οποία γινόταν με άτυπη συμφωνία. Η σύμβαση έπρεπε να καταρτισθεί εγγράφως ή τουλάχιστον «δια της δόσεως αρραβώνος». Αντίθετα στο αρχαίο ρωμαϊκό δίκαιο οι συμφωνίες γίνονταν προφορικά παρουσία μαρτύρων. Η έγκυρη κατάρτιση των δικαιοπραξιών προϋπέθετε απλώς την ανταλλαγή πανηγυρικών λέξεων, τη λεγόμενη *stipulatio* (επερώτηση).

Μετά την κατάκτηση της Αιγύπτου από τους Ρωμαίους, οι «αγορανόμοι» ή οι «συναλλαγματογράφοι» αντιμετώπισαν τις αντιθέσεις των δύο δικαϊκών συστημάτων (ελληνιστικού και ρωμαϊκού) και κατάφεραν με επιτυχία να τις συμβιβάσουν. Κατάρτιζαν εγγράφως τις συμβάσεις τελειώνοντας με τη ρήτρα «και επερωτηθείς ωμολόγησα». Δηλώνονταν δηλαδή πλασματικά η πήρηση της *stipulatio*. Ο συμβιβασμός αυτός ήταν πράγματι μια ευφυής και αποτελεσματική λύση. Τονίσθηκε δε με τον τρόπο αυτό η σημασία της έγγραφης απόδειξης, που επηρέασε το ύστερο ρωμαϊκό δίκαιο και συνέβαλε καθοριστικά στην εμφάνιση και εξάπλωση των *tabelliones*.

Ο λατινικός όρος *tabellio* εμφανίζεται για πρώτη φορά σε ένα κείμενο του Ουλπιανού γραμμένο το 215 μ.Χ. (C.D. 48.19.9.4) και προέρχεται από τη λέξη *tabella*, που είναι υποκοριστικό της λέξης *tabula*, μιας ξύλινης δηλαδή πλακέτας, αλειμμένης με κερί, πάνω στην οποία γράφονταν οι επιστολές και οι ιδιωτικές πράξεις των Ρωμαίων μέχρι το τέλος του 3ου μ.Χ. αιώνα.

Από το κείμενο προκύπτει, ότι οι *tabelliones* συνέτασαν εγγράφως συμβάσεις και δικαιοπραξίες, μεταξύ των οποίων ρητά αναφέρονταν οι διαθήκες. Συνέτασαν επίσης επιστολές, που απευθύνονταν στον αυτοκράτορα ή σε υψηλόβαθμους κρατικούς υπαλλήλους. Ήταν νομικοί, εξειδικευμένοι στη σύνταξη εγγράφων και το γραφείο τους (*statio*) βρισκόταν στην αγορά (*forum*) ή γύρω απ' αυτή. Οι Προϊστάμενοι των επαρχιών μπορούσαν να απαγορεύσουν στους *tabelliones* την άσκηση των καθηκόντων τους, γεγονός που δείχνει άσκηση ελέγχου από τις δημόσιες αρχές σ' αυτούς.

Οι *tabelliones* διέφεραν από τους *notarii*, οι οποίοι *notarii* ήταν στην αρχή σκλάβοι, στη συνέχεια απελεύθεροι και τέλος ελεύθεροι πολίτες, οι οποίοι σημείωναν με ταχύτητα τους πολιτικούς διαλόγους, τις αγορεύσεις, τις επιστολές ή τα κείμενα, που τους υπαγόρευαν, δεν ελέγχονταν από το κράτος και δεν είχαν νομικές γνώσεις. Στο περίφημο *Edictum Diocletiani de pretiis* (Διάταγμα των τιμών), που εξέδωσε το 301 μ.Χ. ο Διοκλητιανός για να καταπολεμήσει τον πληθωρισμό, που κάλυπτε και με το οποίο καθόριζε τις ανώτατες τιμές για τα εμπορεύματα και τις υπηρεσίες, οριζόταν ότι οι

tabelliones δεν μπορούν να απαιτήσουν αμοιβή μεγαλύτερη από δέκα δηνάρια για εκατό γραμμές μιας πράξης ή μιας επιστολής, όπως αντίστοιχα και ένας καλλιγράφος, ο δε νοτάριος καθηγητής στενογραφίας μπορούσε να λάβει ως μισθό εβδομήντα πέντε δηνάρια το μήνα για κάθε μαθητή.

Ο λατινικός όρος *notarius* προέρχεται από τη λέξη *nota*³, που στα ελληνικά σημαίνει σήμα ή σημείο και υποδηλώνει ένα σύμβολο ή μια συντομογραφία, που χρησιμεύει για την επίτευξη γρήγορης γραφής. Αναφέρεται στις ρωμαϊκές πηγές από τις αρχές του 1ου μ.Χ. αιώνα και δηλώνει τον ειδικό γραφέα, που έγραφε γρήγορα χρησιμοποιώντας συντμήσεις και γραφικά σημεία, τον στενογράφο. Οι αντίστοιχοι προς τον *notarius* ελληνικοί όροι ήταν «σημειογράφος», ο πλέον παλαιός, που συναντάται στις πηγές από τον 2ο μ.Χ. αιώνα, «ταχυγράφος», ο οποίος πήρε την έννοια του στενογράφου από τον 3ο μ.Χ. αιώνα και «οξυγράφος». Τον 5ο μ.Χ. αιώνα εμφανίζεται και ο όρος «υπογραφεύς».

Η ανάπτυξη της γραφειοκρατικής διοίκησης του ρωμαϊκού κράτους και η δημιουργία της εκκλησιαστικής διοίκησης διαμόρφωσαν σταδιακά νέα πεδία δραστηριότητας για τους «νοτάριους» (*notarii*). Με τη διοικητική μεταρρύθμιση του Διοκλητιανού, την οποία ολοκλήρωσε ο Μέγας Κωνσταντίνος δημιουργείται η *schola notariorum*, ειδικό σώμα γραμματέων, στα πλαίσια του *Consistorium*, του ανώτατου συμβουλίου του αυτοκράτορα. Οι αυτοκρατορικοί νοτάριοι συχνά αναλαμβάνουν υψηλά διοικητικά και πολιτικά αξιώματα, που ξεπερνούν κατά πολύ τις αρμοδιότητες του γραμματέα. Σ' αυτή την εποχή χρονολογείται και η δημιουργία του θεσμού των εκκλησιαστικών νοταρίων (γραμματέων-γραφέων), που εργάζονταν στις γραμματείες των Μητροπόλεων.

Όπως αναφέρει ο κ. Νικόλαος Στασινόπουλος, πρόεδρος της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος, στην πρωτότυπη μελέτη του με θέμα «Ο συμβολαιογράφος στο Βυζάντιο»⁴, ο όρος νοτάριος σε αντίθεση με τη Δυτική Ευρώπη, όπου εξελίχθηκε και ξεπέρασε την αρχική του έννοια και κατέληξε να δηλώνει τον συντάκτη των ιδιωτικών πράξεων, στο Βυζάντιο, σχεδόν καθ' όλη τη διάρκεια της αυτοκρατορίας, εξακολουθεί να υποδηλώνει το στενογράφο, το γραφέα ή τον γραμματέα.

Μόνο τα τελευταία χρόνια της αυτοκρατορίας και λόγω της δυτικής επίδρασης και στις περιοχές που ήταν ή παρέμειναν υπό την κυριαρχία των δυτικών, ο όρος νοτάριος άρχισε να χρησιμοποιείται με την έννοια της ελληνικής λέξης συμβολαιογράφος.

Οι νόμοι του 4ου μ.Χ. αιώνα αναφέρουν συχνά τον όρο *tabularius*, ο οποίος προέρχεται από τη λατινική ονομασία των αρχείων του κράτους, τα *tabularia*, για να δηλώσουν τον κρατικό υπάλληλο, ο οποίος εργάζεται στα φορολογικά γραφεία, στις δημοτικές υπηρεσίες, στα αρχεία και στο στρατό. Στην Ιουστινιάνεια Νομοθεσία ο όρος *tabularius* έχει τρεις σημασίες α) του κρατικού υπαλλήλου, β) του γραφέα των *tabelliones* και γ) του συντάκτη των συμβολαιογραφικών πράξεων. Τους επόμενους αιώνες επικρατεί η τελευταία σημασία του όρου και η λέξη ταβουλάριος, γραμμένη στα ελληνι-

κά, ταυτίζεται με αυτή του *tabellio* ή του συμβολαιογράφου. Μάλιστα στη Μέση Βυζαντινή περίοδο χρησιμοποιείται πολύ περισσότερο από τους υπόλοιπους όρους.

Μελετώντας τις συμβολαιογραφικές πράξεις, που συντάχθηκαν πριν από τον Ιουστινιανό και οι οποίες φέρουν την υπογραφή (*subscriptio*) ενός *tabellio*, λίγες μόνο προέρχονται από τη Δύση, κυρίως σε παπύρους της Ραβέννας. Οι περισσότερες προέρχονται από την Ανατολή.

Η «υπογραφή» του συμβολαιογράφου βρίσκεται στην τελευταία γραμμή της πράξης και διατυπώνεται με μεγάλη ποικιλία τύπων. Ο πιο συχνός τύπος είναι: «δι' εμού Χ.Χ. συμβολαιογράφου (η ταβελλίωνος) εγράφη" ή "ετελειώθη».

Όμως η λειτουργία του *tabellio* βρίσκεται στην τελική της μορφή στη νομοθεσία του Ιουστινιανού, ο οποίος σε τρεις «Νεαρές»⁵ με τους αριθμούς 44, 47 και 73, γραμμένες στην ελληνική γλώσσα, ρυθμίζει ουσιαστικά το θεσμό του συμβολαιογράφου, χρησιμοποιώντας πλέον αυτή τη σύνθετη ελληνική λέξη για τον ορισμό του. «Συμβολαιογράφος» λοιπόν, είναι αυτός, που γράφει συμβόλαια. Σύμφωνα δε με ένα σχόλιο στα Βασιλικά (Βασ. 22.2.1) «το μίγμα των βουλευμάτων των συναλλαττόντων προσώπων λέγεται συμβολή, τούτο δε και το περί έγγραφον σύνταγμα καλείται συμβόλαιον».

Έννοιες δηλαδή ταυτόσημες με τις αντίστοιχες «συναλλαγματογράφος» και «συνάλλαγμα» των ελληνιστικών χρόνων. Αργότερα η Μακεδονική Δυναστεία αποκαθιστά και εξελληνίζει γλωσσικά και ουσιαστικά τη νομοθεσία του Ιουστινιανού. Επιχειρεί την «ανακάθαρση» των παλαιών νόμων, η οποία συμπληρώθηκε επί Λέοντος ΣΤ' του Σοφού (886-912 μ.Χ.) με τη δημοσίευση των εξήντα βιβλίων, των λεγομένων «Βασιλικών». Μάλιστα επί Λέοντος ΣΤ' του Σοφού συντάχθηκε το «Επαρχικό Βιβλίο» προς ενίσχυση της διοικητικής δραστηριότητας του Επάρχου της Πόλης. Το πρώτο κεφάλαιο του Επαρχικού Βιβλίου, το οποίο επιγράφεται «περί ταβουλλαρίων», θα μπορούσε να χαρακτηριστεί - σύμφωνα με την επιστημονικά τεκμηριωμένη άποψη του κ. Νικολάου Στασινοπούλου, στην προαναφερθείσα μελέτη του - ως ο πρώτος κώδικας συμβολαιογράφων σε παγκόσμιο επίπεδο, του οποίου οι διατάξεις περί επαγγελματικής δεοντολογίας εντυπωσιάζουν μέχρι σήμερα.

Στους ύστερους βυζαντινούς χρόνους, δηλαδή από τον 11ο μ.Χ. αιώνα μέχρι την άλωση της Κωνσταντινούπολης το 1453 μ.Χ. από τους Τούρκους, οι πηγές μαρτυρούν την ύπαρξη συμβολαιογράφων/ταβουλλαρίων (χρησιμοποιούνται και οι δύο όροι), αλλά δεν μας παρέχουν περαιτέρω ιδιαίτερες πληροφορίες. Μάλιστα η προηγηθείσα από τους Φράγκους το 1204 μ.Χ. άλωση της Πόλης συνετέλεσε στην επίδραση του δυτικού συστήματος δικαίου στις επαρχίες του Βυζαντίου, που πέρασαν στην κυριαρχία των Λατίνων. Οι ιστορικές πηγές στις επαρχίες αυτές αναφέρουν συχνά τους συμβολαιογράφους με τους όρους «Νοτάριος και Καγκελάριος» ή «Νοτάριος και γραμματικός».

Οι όροι αυτοί προσδιορίζουν το συμβολαιογραφικό επάγγελμα, το οποίο στη Δύση είχε εξελιχθεί κατά τρόπο εντελώς διαφορετικό απ' ό,τι στο Βυζάντιο. Από την αρχή του Μεσαίωνα οι δυτικοί συμβολαιογράφοι ασκούσαν ταυτόχρονα και τις

αρμοδιότητες του διοικητικού υπαλλήλου της «καγκελαρίας», δηλαδή του γραμματέα. Το καθεστώς αυτό κατοχυρώνεται με τη νομοθεσία του Καρόλου του Μεγάλου. Στο Βυζάντιο μόνο οι εκκλησιαστικοί συμβολαιογράφοι, καλούμενοι νοτάριοι και πρωτονοτάριοι, κατέχουν συχνά θέσεις στη γραμματεία της εκκλησιαστικής διοίκησης. Επίσης, ο Μέγας Κάρολος, προσπαθώντας να δημιουργήσει μια λαϊκή συμβολαιογραφία ελεγχόμενη από το Κράτος, μειώνει τη σημασία της εκκλησιαστικής συμβολαιογραφίας με αποτέλεσμα τη συρρίκνωση μέχρις εξαφάνισής του αριθμού των λειτουργών της. Τουναντίον, στο Βυζάντιο η εκκλησιαστική συμβολαιογραφία ενισχύεται, λόγω των αλλαγών της δομής του Κράτους και της ενίσχυσης του ρόλου της εκκλησίας.

Ειδικότερα επί Φραγκοκρατίας για το «οφφίκιον» του νοταρίου ήταν απαραίτητη η «ηγεμονική επικύρωσις», δηλαδή διορίζονταν επισήμως και εθεωρούνταν δημόσιοι υπάλληλοι, γι' αυτό και λέγονταν «*notarii publici*» ή «δημόσιοι νοτάριοι υπό βασιλικήν εξουσίαν». Το αξίωμα του νοταρίου απένεμαν οι Φράγκοι δυνάστες και σε έλληνες, οι οποίοι απολάμβαναν τη φραγκική ισοπολιτεία και πιθανόν αυτή να ήταν η μόνη δημόσια θέση, στην οποία μπορούσαν να αποβλέψουν οι έλληνες κατά το διάστημα της φραγκικής κυριαρχίας. Μερικές φορές μάλιστα, σαν να ήταν φέουδο, που ανήκε σε συγκεκριμένη οικογένεια, το αξίωμα του νοταρίου κληρονομούνταν από τον πατέρα στον γιού. Επί φραγκοκρατίας οι νοτάριοι εκτελούσαν μερικές φορές και καθήκοντα κριτών, δηλαδή δικαστών.

Ο Georg Ludwig von Maurer στο μνημειώδες έργο του «*Das griechische Volk*» (Ο ελληνικός λαός-Χαϊδελβέργη 1835) αναφέρει ότι οι έλληνες επίσκοποι είχαν πάντοτε κοντά τους τον συμβολαιογράφο τους (νοτάριο ή μνήμονα ή γραμματικό, όπως συνήθως τον αποκαλούσαν), που συνέτασε και συνυπέγραφε τις διαθήκες και άλλα κοσμικά έγγραφα. Αλλά και οι καθολικοί στα νησιά από τον 16ο κιόλας αιώνα είχαν τους δικούς τους καθολικούς συμβολαιογράφους. Παρατηρεί επίσης ότι σε μερικά νησιά οι νοτάριοι ή οι μνήμονες λέγονται «καντζηλέροι» και ότι στη Στερεά Ελλάδα μόνο στην Αθήνα υπήρχαν νοτάριοι.

Ο William Miller στη μελέτη του «Η Φραγκοκρατία στην Ελλάδα» αναφέρει ότι στην Αθήνα υπήρχαν «νοτάριοι» από την περίοδο της Καταλανοκρατίας (1311-1387), μάλιστα το έτος 1366 υπογράφουν ως νοτάριοι της Πολιτείας των Αθηνών οι Δημήτριος Ρέντης και Νικόλαος Μακρής. Κατάλογο με τα ονόματα των νοταρίων της Αθήνας μέχρι το έτος 1829 εδημοσίευσε ο έξοχος ερευνητής Δημήτριος Καμπούργλου στα «Μνημεία της Ιστορίας των Αθηναίων».

Στην τουρκοκρατούμενη Ελλάδα και παρόλο, που στις κτηματικές διαφορές εφαρμόζονταν το τουρκικό δίκαιο, οι νοτάριοι ή γραμματικοί ή καντζηλέροι, ή, όπως κι αν λέγονταν ανάλογα με την περιοχή, εκκλησιαστικοί ή δημόσιοι, συνέχιζαν το έργο τους, συντελούντες στη διατήρηση και διαιώνιση του θεσμού της συμβολαιογραφίας μέχρι τους χρόνους της Ελληνικής Επανάστασης.

Με το Προσωρινό Πολίτευμα της Επιδαύρου (1822) θεσπίζεται ο διαχωρισμός των εξουσιών και με το Νόμο 13 της 2ας

Μαΐου 1822 «περί θέσεως εν εφαρμογή του Οργανισμού των Ελληνικών Δικαστηρίων» ορίζονται μεταξύ άλλων και τα καθήκοντα των νοταρίων.

Αργότερα το έτος 1827 η Εθνοσυνέλευση της Τροιζήνας όρισε στην «περί Διοικήσεως της Ελληνικής Επικράτειας Διάταξιν», της οποίας το άρθρο ΚΕ' αναφέρει περί των Μνημόνων, ότι αυτοί θα εκλέγονταν απευθείας από τις κοινότητες, μέχρις ότου ο Νόμος θα καθόριζε τις προϋποθέσεις του διορισμού τους, καθώς επίσης και τον τρόπο και το ύψος της αμοιβής τους.

Επί Καποδίστρια συντάχθηκε το ψήφισμα 67 «περί καταστάσεως της μνημονείας» (οργανισμός συμβολαιογράφων) της 11-2-1830.

Τέλος το έτος 1834 ο Georg Ludwig von Maurer συντάσσει τον «Οργανισμό των Δικαστηρίων και Συμβολαιογράφων», οι διατάξεις του οποίου ίσχυσαν μέχρι το 1973, οπότε αντικαταστάθηκαν από εκείνες του Ν. 1333/1973.

Ανακεφαλαιώνοντας, θα ήθελα να συνοψίσω τις κυριότερες παρατηρήσεις μου, που προκύπτουν από την ανωτέρω σύντομη έρευνα της εξέλιξης του θεσμού της συμβολαιογραφίας.

Οι ρίζες της συμβολαιογραφίας θα πρέπει να αναζητηθούν στην Ελλάδα, στο αρχαίο ελληνικό και ελληνιστικό δίκαιο και όχι στη Ρώμη, στο ρωμαϊκό δίκαιο.

Ο όρος «συμβολαιογράφος» είναι ταυτόσημος του «συναλλαγματογράφου» των ελληνιστικών χρόνων. Κατά τη γνώμη μου, όχι μόνον δεν εμφανίζει «εννοιολογική ένδεια», αλλά ανταποκρίνεται πληρέστερα στην έννοια του λειτουργήματός μας. Η αυστηρή ετυμολογική του ανάλυση και ερμηνεία μας οδηγεί στη «συμβολή», στην ταύτιση δηλαδή της βούλησης των συμβαλλομένων μερών, αλλά και γενικότερα στη συμβολή του συμβολαιογράφου στην πρόληψη των διενέξεων και στην ορθή εφαρμογή των νόμων.

Ο λειτουργός της συμβολαιογραφίας προσδιοριζόταν με διάφορες ονομασίες, ανάλογα με το χρόνο, τον τόπο, τις αρμοδιότητες και τις περιστάσεις. Ο όρος «νοτάριος» πέραν της λατινικής προέλευσής του, εννοιολογικά, στην αρχή δεν ανταποκρινόταν στο δημόσιο αξίωμα του συμβολαιογράφου, αλλά στο επάγγελμα του γραμματέα, όπως λεπτομερώς εξέθεσα ανωτέρω.

Επίσης στις περιοχές που επικράτησε δεν θύμιζε κάτι από τη δόξα του Βυζαντίου, αλλά την επίδραση και επικράτηση δυτικών προτύπων, που επιβλήθηκαν σε ώρες παρακμής και ήττας της Βυζαντινής Αυτοκρατορίας. Ιστορικές πηγές αναφέρουν ότι σε μερικές περιπτώσεις η τουρκική κατοχή ήταν ηπιώτερη από εκείνη των Φράγκων και κυρίως των Καταλανών.

Η υιοθέτηση του όρου «συμβολαιογράφος», στη νεώτερη ελληνική νομοθεσία έγινε από τον έλληνα μεταφραστή του συνταχθέντος στα γερμανικά «Οργανισμού Δικαστηρίων και Συμβολαιογράφων» Κωνσταντίνου Δ. Σχινά, νομομαθή, ιστορικό και πολιτικό. Ο Κωνσταντίνος Σχινάς διετέλεσε υπουργός Δικαιοσύνης, τακτικός καθηγητής της ιστορίας και πρώτος Πρύτανης του Πανεπιστημίου Αθηνών, συνέγραψε δε και εξέδωσε το 1845 την «Ιστορία των αρχαίων λαών - Α' Ασια-

νά και Λυβικά Έθνη».

Ο ίδιος ο Maurer αναφέρει για τη μετάφραση των κωδίκων του «...δεν έλειψαν βέβαια και οι αιώνιες μεμφιμοιρίες, ότι τάχα σε μερικά σημεία δεν βγαίνει νόημα ή ότι η μετάφραση είναι λανθασμένη, πράγμα που δεν είναι τελείως απίθανο για ένα τόσο δύσκολο εγχείρημα, αν και νομίζω ότι τα παράπονα οφείλονται περισσότερο στη συνήθεια, που έχουν οι Έλληνες να κριτικάρουν τα πάντα. Σε γενικές όμως γραμμές ήσαν όλοι ευχαριστημένοι...».

Επομένως η επιλογή της λέξης «συμβολαιογράφος», που χρησιμοποίησε ο Κωνσταντίνος Σχινάς στην ελληνική μετάφραση του γερμανικού κειμένου, υπήρξε κατά τη γνώμη μου η πλέον επιτυχής και όχι μόνο δεν αποκόπτει το θεσμό από τις ιστορικές του ρίζες, αλλά αντίθετα αποδεικνύει την ελληνικότητα της καταγωγής του και τη συνέχειά του μέσα στους αιώνες. Ούτε μπορεί να θεωρηθεί ανάδελφος όρος, επειδή στις άλλες χώρες με τις λατινογενείς γλώσσες, χρησιμοποιείται το αντίστοιχο παράγωγο της λέξης notarius. Η ελληνική γλώσσα μπορεί για διάφορους λόγους να μη χρησιμοποιείται σε διεθνείς συναντήσεις, δεν παύει όμως να είναι μια πλουσιότατη γλώσσα, την οποία δεν πρέπει εμείς οι ίδιοι να την φτωχαίνουμε και να την απογυμνώνουμε, εισάγοντας ξενόφερτους όρους προς αντικατάσταση δικών μας λέξεων, μεστών εννοιών και νοημάτων.

Θα τελειώσω μ' ένα απόσπασμα από το «Συμβολαιογράφο» του Αλέξανδρου Ραγκαβή:

«Όσοι των Ελλήνων κατά την αρχήν της επαναστάσεως απήλαυσαν της ενθουσιώδους φιλοξενίας των Κεφαλλήνων, ενθιμούνται ίσως εις Αργοστόλιον....τον συμβολαιογράφον Τάπαν...Η δε γλώσσα αυτού ην οποία δυστυχώς η των πλειόνων Ιονίων τότε, νόθον εξάμβλωμα ελληνικής και ιταλικής. Και τούτο λέγομεν ουχί ειρωνευόμενοι, αλλά συλλυπούμενοι τους αδελφούς ημών νησιώτας, ότι επί της ενετικής δυναστείας εκινδύνευσαν να περικοπώσι το ευγενέστατον τούτο των εθνικών γνωρισμάτων, και απομάθωσι την φωνήν του Ομήρου, οι παίδες του Οδυσσέως...».

¹ «Το δίκαιο των ελληνικών παπύρων της Αιγύπτου την εποχή των Πτολεμαίων» (2ος τόμος - Μόναχο 1978). Σημαντικώτατες πληροφορίες στο συγκεκριμένο έργο υπάρχουν και για τους θεσμούς των Υποθηκοφυλακείων και του Κτηματολογίου, των οποίων την αρχαϊκή μορφή αποτελεί η «βιβλιοθήκη των εγκλήσεων».

² Από πάπυρο του Fayum

³ Λατινικό ρήμα nosco, το οποίο σημαίνει γνωρίζω, εξετάζω

⁴ Η μελέτη αυτή εκδόθηκε σε καλαίσθητο τόμο για πρώτη φορά το 1999 στην ελληνική και γαλλική γλώσσα και σύντομα πρόκειται να εκδοθεί στα ισπανικά.

⁵ Νεαράι λατ. novellae (novellae constitutiones) (νέες διατάξεις). Η Νεαρά 44 της 15ης Αυγούστου του έτους 537 μ.Χ. επιγράφεται «Περί των συμβολαιογράφων και περί του τα πρωτόκολλα αυτούς εάν εν τοις χάρταις». Η επίσημη μετάφρασή της στα λατινικά: XLIV De tabellionibus ut protocolla dimittant in chartis.

Η “Φούσκα” των ακινήτων



φούσκα των ακινήτων είναι γεγονός αδιαμφισβήτητο, όπως επίσης αδιαμφισβήτητο είναι το γεγονός ότι μετά από την περίοδο που παρατηρείται μεγάλη αύξηση των τιμών των ακινήτων επακολουθεί μια περίοδος, μικρή ή μεγάλη, “διόρθωσης” των τιμών. Στην περίοδο της διόρθωσης οι τιμές των ακινήτων παραμένουν στάσιμες ή πέφτουν, δηλαδή έχουμε το ξεφούσκωμα της φούσκας, χωρίς να αποκλείεται η απότομη ραγδαία πτώση τους εν είδει χρηματιστηριακού “Κράχ”, οπότε έχουμε το “σκάσιμο της φούσκας”.

Κατά την περίοδο της διόρθωσης οι δανειολήπτες, εννοώ αυτούς που δανείστηκαν από τράπεζες για να αγοράσουν ακίνητο, κυρίως κατοικία και μάλιστα την πρώτη τους κατοικία, αντιμετωπίζουν το σοβαρό ενδεχόμενο το ύψος του χρέους τους προς τις τράπεζες να υπερβαίνει την αξία του περιουσιακού στοιχείου που αγόρασαν με δάνειο, γεγονός που έχει αρνητική επίπτωση στην εν γένει οικονομία της χώρας μετά από μια σειρά αλυσιδωτών αρνητικών αντιδράσεων.

Από τα στοιχεία που είδαν το φως της δημοσιότητας, τα στεγαστικά δάνεια κυριαρχούν στη δανειοδότηση των νοικοκυριών της Ευρωζώνης αποτελώντας κατά το έτος που διανύουμε το 66% του συνόλου των δανείων, ενώ τα καταναλωτικά δάνεια καταλαμβάνουν ποσοστό 15% και όλα τα λοιπά δάνεια ποσοστό 19%.

Σε σχέση προς το Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (ΑΕΠ) κάθε χώρας, το ποσοστό των στεγαστικών δανείων στην Ευρωζώνη στις αρχές του έτους που διανύσαμε ανήλθε κατά μέσον όρο σε 51% ενώ κατά την ίδια περίοδο το ποσοστό τούτο στην Ελλάδα ανήλθε σε 22% και είναι το μικρότερο ποσοστό της Ευρωζώνης. Ακολουθεί η Ιταλία με ποσοστό 25% και Αυστρία και Φιλανδία με ποσοστό 27,5% η καθεμιά, ενώ το Λουξεμβούργο υπερέβη το 100% και η Ολλανδία βρίσκεται στο όριο του 100%.

Την τελευταία πενταετία σημειώθηκε στην Ελλάδα μεγάλη αύξηση των στεγαστικών δανείων και συγκεκριμένα κατά ποσοστό 35% περίπου, ενώ το ποσοστό για τις λοιπές Ευρωπαϊκές Χώρες κατά μέσον όρο ανέρχεται σε 8%. Παρά ταύτα το επίπεδο χρέωσης των νοικοκυριών μας παραμένει χαμηλό.

Αυτό βέβαια δεν θα πρέπει να μας εφησυχάζει, διότι οι προκλήσεις από πλευράς των τραπεζών να διαθέσουν (δηλαδή να πουλήσουν) τα χρήματά τους στους ιδιώτες με τη μορφή στεγαστικών δανείων είναι πολλές και μεγάλες, ισοδυναμούσες πλέον με ασφυκτική πίεση.

Ο γράφων έχει την εμπειρία της παλαιάς εποχής κατά την οποία με περισσή φειδώ και από ελάχιστες τράπεζες εχορηγούντο στεγαστικά δάνεια και βιώνει τη σημερινή εποχή που οι τράπεζες συναγωνίζονται μεταξύ τους ακόμη και με αθέμιτα μέσα, για την παροχή στεγαστικών δανείων.

Παρατηρείται το φαινόμενο οι τράπεζες να επιπλήττουν τους νομικούς τους συμβούλους διότι δεν επιδεικνύουν την, κατ’ αυτούς ενδεδειγμένη, “ελαστικότητα” κατά την έρευνα των τίτλων, με αποτέλεσμα η ανταγωνίστρια τράπεζα να δανειοδοτεί τον ίδιο πελάτη για το ίδιο ακίνητο, κάνοντας βέβαια τα “στραβά μάτια” σε προβληματικούς τίτλους ακινήτων και καθαγιάζοντας την όποια παρατυπία κατά

Ο κόσμος των συναλλαγών, εν προκειμένω των ακινήτων, με τον όρο “φούσκα” προσπάθησε να απεικονίσει τις τιμές των ακινήτων, οι οποίες από ένα σημείο και μετά δεν έχουν αντίκρισμα, διότι αυτές διαμορφώνονται από το νόμο της προσφοράς και τη ζήτησης.



την σύνταξη των συμβολαίων. Το τελευταίο τούτο γεγονός, που ευτυχώς συνιστά σπάνια εξαίρεση, έχει σοβαρή αρνητική επίπτωση και στον κλάδο των συμβολαιογράφων, διότι επιβραβεύονται αυτοί που δεν ξέρουν ή δεν θέλουν να κάνουν σωστά τη δουλειά τους.

Παρατηρήθηκε το φαινόμενο της χορήγησης στεγαστικών δανείων “χωρίς αντίκρουσμα” δηλαδή πολύ πιο πάνω από την αξία του αγοραζομένου ακινήτου, με συνέπεια την επέμβαση της Τράπεζας της Ελλάδος με αυστηρές οδηγίες.

Παρατηρείται η πρωτοφανής στα Ελληνικά δανειοδοτικά χρονικά χορήγηση στεγαστικών δανείων (στους παλλιννοστούντες) χωρίς εμπράγματα ασφάλεια, δηλαδή χωρίς προσημείωση ή υποθήκη, με μόνη την εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου.

Παρατηρείται η διαφήμιση τράπεζας για τη χορήγηση στεγαστικού δανείου, η οποία ακόμη και τους φόρους κληρονομιάς του δανειολήπτη αναλαμβάνει να πληρώσει. Και έπεται συνέχεια.....

Με αυτή λοιπόν την τακτική και πολλά άλλα, που έχουν συνέπεια την πτωτική τάση του κόστους της χρηματοδότησης, οδηγούμαστε στην αύξηση της ζήτησης των στεγαστικών δανείων η οποία οδηγεί, αναπόφευκτα, στην αύξηση της ζήτησης των ακινήτων και η οποία ζητήση οδηγεί, με την σειρά της, στην αύξηση της τιμής των ακινήτων. Την διεκυστίνδα συμπαρασύρει επίσης η πτωτική τάση των επιτοκίων η οποία οδηγεί στην περαιτέρω αύξηση των στεγαστικών δανείων και έτσι την μετατρέπει σε φαύλο κύκλο με συνέπεια την υπέρμετρη διόγκωση της φούσκας των ακινήτων.

Αν όμως τα επιτόκια των τραπεζών μπουν σταδιακά σε κύκλο ανόδου, αυτό θα σημαίνει ότι όσοι έχουν πάρει δάνεια θα αναγκαστούν να πληρώνουν όλο και ακριβότερες δόσεις σε βάρος άλλων υποχρεώσεών τους. (Γεγονός είναι ότι ο μέσος αστός και μάλιστα ο μέσος Έλληνας αστός, είναι οριακά υπερχρεωμένος με όλων των ειδών τα δάνεια της αγοράς). Η μη επάρκεια όμως των εσόδων για την αποπληρωμή των δόσεων αναστρέφει το κλίμα στην αγορά των ακινήτων και δημιουργεί έναν ισχυρό αρνητικό ψυχολογικό παράγοντα ο οποίος οδηγεί την αγορά σε ύφεση.

Με τα παραπάνω δεδομένα και τα στατιστικά στοιχεία που αναφέρω πιο κάτω, καθώς και το γεγονός ότι ο μέσος όρος της ετήσιας αύξησης των τιμών των ακινήτων στην Ευρωζώνη είναι 5% με εξαίρεση την Ιρλανδία στην οποία ανέρχεται σε 17%, ενώ στην Ελλάδα το ποσοστό αύξησης ανέρχεται σε 12%, είναι δηλαδή το μεγαλύτερο σε ολόκληρη την Ευρωζώνη, πλην της Ιρλανδίας, σε σχέση προς την Ελληνική Φούσκα των ακινήτων και μάλιστα προς την Βορειοελλαδική Φούσκα θα πρέπει συμπερασματικά να εκφράσω την προσωπική μου άποψη η οποία είναι αισιόδοξη.

Παίρνοντας ως βάση από τα παραπάνω στατιστικά στοιχεία, το ότι το ποσοστό των στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα είναι το μικρότερο (22% σε σχέση προς το ΑΕΠ, έναντι μέσου όρου 51% στην Ευρωζώνη) και ένα ακόμη στατιστικό στοιχείο που είδε τελευταία το φως της δημοσιότητας, ότι δηλαδή είμαστε οι τελευταίοι στη δόμηση Εμπορικών Κέντρων στην Ευρώπη και συγκεκριμένα στη χώρα μας αντιστοιχούν 20τ.μ. εμπορικών κέντρων ανά 1000 κατοίκους, έναντι των 150τ.μ. εμπορικών κέντρων ανά 1000 κατοίκους της Ευρωζώνης. (Δηλαδή στον τομέα αυτό έχουμε ακόμη πολύ δρόμο να διανύσουμε.) Έχοντας και ως δεδομένο ότι με την ενθάρρυνση της παλιννόστησης των ομογενών, η οποία σήμερα βρίσκεται σε εξέλιξη, η Ελληνική Κοινωνία λύνει το δημογραφικό της πρόβλημα και ανανεώνει το ήδη γηρασμένο πληθυσμό, της αλλά και η Ελληνική Οικονομία αναθερμαίνεται με την εξεύρεση φθηνών εργατικών χεριών και μάλιστα στον τομέα της ανοικοδόμησης και την αύξηση της αγοραστικής δύναμης,

ειδικότερα όσον αφορά την φθηνή πρώτη κατοικία, ΕΥΕΛΠΙΣΤΩ, ότι η φούσκα των ακινήτων στην Ελληνική αγορά δεν κινδυνεύει να εκραγεί, ούτε καν μετά την ολοκλήρωση των ολυμπιακών έργων, όπως μερικές Κασσάνδρες προοιωνίζουν. Στο κάτω κάτω τα Ολυμπιακά έργα δεν είναι ο μόνος κινητήριος μοχλός στην Ελληνική αγορά ακινήτων. Αυτή είναι πολύ πιο ισχυρότερη.

Δεν παραβλέπω το γεγονός ότι η Ελληνική αγορά ακινήτων αποτρέπει παρά προσελκύει τα ξένα κεφάλαια και γενικά είναι μια αγορά με πάρα πολλά προβλήματα.

Η αφόρητη γραφειοκρατία στις συμβάσεις των ακινήτων, η υπερβολική σε σχέση προς τα άλλα Ευρωπαϊκά κράτη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων, η εκκρεμότητα ως προς την επιβολή του ΦΠΑ στα ακίνητα, η άστατη πολεοδομική μας νομοθεσία, η σωρεία των προβλημάτων κατά την εφαρμογή του Εθνικού μας Κτηματολογίου με κύρια και βασική αιτία την εσφαλμένη επιλογή του “μοντέλου” του, η αδυναμία του Κράτους να συμμαζέψει την ακίνητη περιουσία του, είναι μερικά από τα προβλήματα της Ελληνικής αγοράς των ακινήτων, τα οποία ευελπιστούμε να λύσει η νέα κυβέρνηση.

Πλην όμως τα αίτια που διαπράχθηκαν στο Ελληνικό Χρηματιστήριο, η πλήρης ακαταστασία στον τομέα των κοινωνικών μας ασφαλίσεων και της εργατικής μας νομοθεσίας, η αναξιοπιστία και η διαφθορά του Δημοσίου Τομέα, τα οποία καθιστούν την Ελληνική Οικονομία μη ανταγωνιστική και μάλιστα έναντι των Ευρωπαίων εταίρων μας, συντελούν στο να παραμένει η αγορά των ακινήτων ελκυστική για τον Έλληνα επενδυτή, ο οποίος, προ του διλήμματος προς ποιο τομέα πρέπει να κατευθύνει τις επενδύσεις του, δεν κάνει τίποτε άλλο παρά να εφαρμόζει το γνωμικό των προγόνων του “μεταξύ των δύο κακών το μη χειρόν βέλτιστο”.

Πιστεύω λοιπόν, ότι δεν επίκειται σκάσιμο της Ελληνικής Φούσκας των ακινήτων.

Δεν λέω όμως το ίδιο για την “διόρθωση” που προανέφερα την οποία θεωρώ και πιθανή και απαραίτητη.

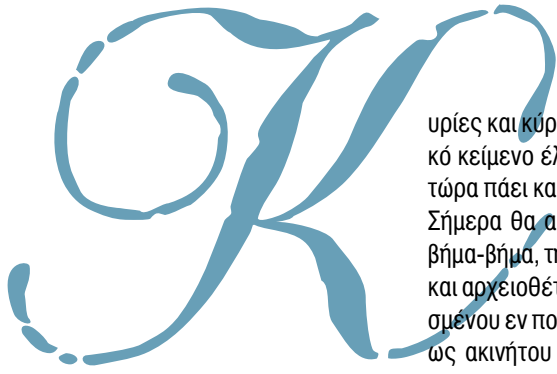
Είναι γεγονός αδιαμφισβήτητο ότι βρισκόμαστε στην κατώτερη φάση του ύψους των επιτοκίων. Μετά τις εξελίξεις με το Σύμφωνο Σταθερότητας και της με κάθε μέσο ωθούμενης σύγκλισης των οικονομικών των Ευρωπαϊκών Κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, αλλά και τις κατά καιρούς ανακοινώσεις διάφορων εκπροσώπων πιστωτικών ιδρυμάτων, η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα της Φραγκφούρτης ετοιμάζεται να τοποθετήσει στην τροχιά ανόδου τα επιτόκια των Ευρωπαϊκών Τραπεζών, γεγονός που θα έχει παγκόσμιο αντίκτυπο.

Επίσης από επίσημες εκτιμήσεις προκύπτει ότι το 70% των Ελληνικών στεγαστικών δανείων είναι με κυμαινόμενο επιτόκιο και μόνο το 30% με σταθερό.

Για να μη δούμε λοιπόν τα επόμενα χρόνια “εγκλωβισμένους” όχι πλέον του Ελληνικού Χρηματιστηρίου, αλλά της αγοράς των ακινήτων και συγκεκριμένα αυτής των στεγαστικών δανείων, η άποψη του γράφοντος είναι, ότι οι οφειλέτες στεγαστικών δανείων φρόνιμο είναι να μετατρέψουν τα στεγαστικά τους δάνεια απ’ αυτά με κυμαινόμενο επιτόκιο, σε δάνεια σταθερού επιτοκίου, δεδομένου του ότι έχουν την ευχέρεια προς τούτο από την κείμενη νομοθεσία.

Η διόρθωση αυτή, την οποία πιθανολογώ και εύχομαι ομαλή, δίχως να επιφέρει αναστάτωση στην κτηματαγορά, θα θέσει τα θεμέλια για μια νέα περαιτέρω φυσιολογική ανάπτυξη της αγοράς των ακινήτων.

(Το παραπάνω κείμενο εκφράζει αποκλειστικά και μόνο προσωπικές απόψεις του γράφοντος)



υρίες και κύριοι καλή μέρα σας (στο αρχικό κείμενο έλεγε και καλή χρονιά , αλλά τώρα πάει καιρός!!!!)

Σήμερα θα ασχοληθούμε με το χρονικό, βήμα-βήμα, της προετοιμασίας, σύνταξης και αρχειοθέτησης εν τέλει, ενός συνηθισμένου εν πολλοίς, συμβολαίου πωλήσεως ακινήτου από αυτά που καθημερινά σχεδόν, απασχολούν τα γραφεία μας, μετά όμως και την δημοσίευση του Ν.3220/04 περί “Μέτρων ανάπτυξης και κοινωνικής πολιτικής, αντικειμενικοποίησης του φορολογικού ελέγχου κλπ” και “ανακάλυψης των δυνατοτήτων της τηλεομοιοτυπίας”, κατά την ταπεινή μου γνώμη. Έχουμε λοιπόν και λέμε : Πώληση διαμερίσματος από εργολάβο, με πέντε οικοπεδούχους, οι οποίοι ανήκουν σε διαφορετικές ΔΟΥ από αυτήν που είναι αρμόδια για την μεταβίβαση του ακινήτου, από τους οποίους οι δύο απέκτησαν το ιδανικό τους μερίδιο στο οικόπεδο από κληρονομιά και οι τρεις από γονική παροχή, όλοι μετά το 1984, από τους οποίους ο ένας υπάγεται στο φόρο μεγάλης ακινήτης περιουσίας, οι άλλοι όχι, η οικοδομή έχει αποπερατωθεί προ τριετίας και το ακίνητο ανήκει σε περιοχή με κτηματολόγιο, όπου η διαδικασία δεν έχει περατωθεί...

Όχι..... δεν έχουμε πράξη εφαρμογής στην περιοχή,.. ούτε ανήλικο αγοραστή, ούτε απαλλαγή πρώτης κατοικίας. Είπαμε....., απλά και συνηθισμένα πράγματα.. Το πρώτο στάδιο της συνέντευξης με τον πελάτη, της έκδοσης αντιγράφου για έρευνα και της σημείωσης των όρων για το περιεχόμενο του συμβολαίου, σας το χαρίζω. Ξεκινάμε από το σημείο όπου όλα τα στοιχεία των συμβαλλομένων, η άδεια, το τοπογραφικό με τις σχετικές επ’ αυτού υπεύθυνες δηλώσεις, οι κατόψεις κλπ είναι ήδη στο γραφείο μας...Και...

Αρχίζουμε με την σύνταξη των δηλώσεων ΦΜΑ, τα φύλλα υπολογισμού, τον υπολογισμό του φόρου..

Ευτυχώς, σκεφτόμαστε, φρόντισε η πολιτεία γι’ αυτό, δεν θα ετοιμάσουμε αίτηση για πιστοποιητικό του άρθρου 81 του Ν.2238/94, αφού οι πωλητές οικοπεδούχοι υποβάλουν πλέον προς τον συμβολαιογράφο υπεύθυνη δήλωση εις διπλούν.....Εσωτερική, δική μας, διαδικασία δηλαδή και, ένα το κρατούμενο, έχουμε

να συμπληρώσουμε μια υπεύθυνη δήλωση..

Πάμε στην δήλωση του Ν.2459/97. Ανακούφιση και εδώ !!! Για τους τέσσερις από τους οικοπεδούχους, πάλι υπεύθυνη δήλωση προς τον συμβολαιογράφο που επέχει θέση δήλωσης ΦΜΑΠ... δηλαδή και πάλι απλά πράγματα και άλλη μια υπεύθυνη δήλωση (δύο τα κρατούμενα). Για τον τέταρτο όμως? Εν τάξει..δεν είναι δύσκολο.. θα συμπληρώσουμε το ειδικό έντυπο της αίτησης,..και αφού μπορούμε να διαλέξουμε σε ποιον θα το στείλουμε, επιλέγουμε τον προϊστάμενο της ΔΟΥ της αρμόδιας για την μεταβίβαση του ακινήτου... Έτοιμο και αυτό, για να το δώσουμε στον φορολογούμενο πωλητή. Τι έχουμε τώρα?

Χρειαζόμαστε πιστοποιητικά για την κληρονομιά και τη γονική παροχή. Λαμπρά.! Ρίχνουμε μια ματιά στο ενιαίο πλέον έντυπο.. Καλά,.....το καμαρώσατε? Τι συμπυκνωμένη πλέον.....πληροφόρηση!! Και κοντά-κοντά τα στοιχεία, μη μας πιάσει και πολλές σελίδες και έτσι σχεδιασμένο, που να μην μπορείς να το συμπληρώσεις παρά μόνο με το χέρι, αφού μπορεί να σου ξεφύγει κανένα κουτάκι ή καμιά γραμμή!!! Θαυμάσια!. Οστόσο, υπάρχει. Αλλά.. και τι ευχάριστη έκπληξη για τον πελάτη!!! Δεν θα το πάει ο ίδιος στην ΔΟΥ!!!!...Μπορεί να το στείλει πλέον και ο συμβολαιογράφος με..... τηλεομοιοτυπία.(μεταξύ μας, αυτή η λέξη μου φέρνει ένα κακό προαίσθημα) είτε στην αρμόδια ΔΟΥ για την επιβολή του φόρου γονικής παροχής ή κληρονομιάς ή να το πάει στην ΔΟΥ την αρμόδια για το εισόδημά του ή την αρμόδια για την μεταβίβαση του ακινήτου.. Εγώ επιλέγω την πρώτη περίπτωση και....αφού θέλω να εξυπηρετήσω τον πελάτη...τσάκ... στέλνω το ενιαίο έντυπο με FAX στην ΔΟΥ.(Σας συμβουλεύω να μην γελαστείτε και πείτε πουθενά, ότι μπορείτε να παραλάβετε μετά το πιστοποιητικό και εσείς, όπως λέει η εγκύκλιος...Γιατί? Κάντε λίγη υπομονή. Δεν είναι όλα τόσο εύκολα, όσο φαίνονται) Τώρα, αφού ξεμπερδέψαμε και από αυτό, και μένει μόνο να ζητήσουμε το απόσπασμα του κτηματολογίου, φορολογικές ενημερότητες, με FAX και ασφαλιστικές ενημερότητες (εδώ με τον πατροπαράδοτο τρόπο, αφού το FAX, ξέρω πόσο λυπάστε, δεν είναι έτοιμο ακόμη παρόλο ότι



Επί του πιεστηρίου:
Βάσει του ν. 3220/04 φωτοαντίγραφο της δήλωσης επέχει θέση πιστοποιητικού!!!
(Η Συντακτική Επιτροπή)

εμείς σκιστήκαμε να δώσουμε κωδικό και να συμμορφωθούμε προς τας υποδείξεις), δίνουμε στους συμβαλλόμενους ό,τι ετοιμάσαμε και δεν μπορούσαμε να στείλουμε κατά την επιταγή του νόμου, με ΦΑΧ αρμοδώς, και αρχίζουμε να γράφουμε το συμβόλαιο.....

Δεν σας κρύβω ότι, στο σημείο αυτό, έχω μια σαδιστική περιέργεια να παρακολουθήσω τα τεκτονόμενα στην ΔΟΥ, την αρμόδια για την γονική παροχή, από την ώρα που έστειλα την τηλεομοιοτυπία για τα παραπάνω πιστοποιητικά. Η υπάλληλος λοιπόν που παίρνει τις τηλεομοιοτυπίες μου, μια και έχει μόνο εμένα να εξυπηρετήσει, καταχωρεί πάραυτα την αίτηση μου και ρίχνοντας μια προσεκτική ματιά στα στοιχεία, μετά από μισή περίπου ώρα, για να βρεί τις συναρμόδιες ΔΟΥ, αποστέλλει οίκοθεν (ευτυχώς) αντίγραφο με ΦΑΞ, στις αντίστοιχες δύστυχες συναδέλφους της. Τώρα, πώς και πότε η κάθε μια σ υ ν α ρ μ ό δ ι α θα ελέγξει την ακρίβεια των δηλωθέντων στοιχείων, το ποσό του επιμεριστικά αναλογούντα φόρου και ό,τι άλλο και πώς και πότε θα τα επιστρέψει στην α ρ μ ό δ ι α ΔΟΥ και πώς θα βρούνε άκρη αυτές, εμένα καθόλου δεν με νοιάζει, όπως και δεν με νοιάζει, το ότι θα διερωτάται η υπάλληλος της αρμόδιας ΔΟΥ, γιατί της έτυχε αυτό το κακό. Εκείνο που με νοιάζει είναι.. πότε θα κάνω το συμβόλαιό μου, αν ευτυχήσω τελικά να έχω στα χέρια μου αυτά τα πιστοποιητικά. Προσοχή... είπαμε, τσιμουδιά σε κανένα για το ότι κατά τον νόμο, υπάρχει δυνατότητα να υποβάλλεται και παραδίδεται μετά τον έλεγχο και στον συμβολαιογράφο το σχετικό πολυέγγραφο-πιστοποιητικό. Μια καλή δικαιολογία, που προτείνω, αν τελικά σας ξεφύγει κάτι, είναι να λέμε ότι μπορεί να χρειασθεί να εξοφληθεί κάποιος φόρος και γι'αυτό επιβάλλεται να το υποβάλλει και να το παραλαμβάνει ο φορολογούμενος.

Τι λέτε?

Όχι...Είπαμε τίμια πράγματα...

Δεν προβλέπονταν στο σενάριο να παρακρατήσουμε από το τίμημα κάποιο ποσό και να το αποδώσουμε εμείς στο Ταμείο της ΔΟΥ μετά την σύνταξη του συμβολαίου. Μην το κάνουμε και θρόερ!!!!

Τώρα, να ρίξουμε μια ματιά, για το τί γίνεται με την δήλωση ΦΜΑ και την αίτηση του Ν.2459 που στείλαμε στην άλλη υπάλληλο της ίδιας ΔΟΥ, δηλαδή αυτήν της μεταβίβασης του ακινήτου....

Αυτή πάλι, με το που παραλαμβάνει την δήλωση, στέλνει τον φορολογούμενο σε άλλη, εύχομαι, υπάλληλο και όχι στην ίδια που παρέλαβε το πολυσύνθετο έντυπό μου για το πιστοποιητικό γονικής παροχής και κληρονομιάς, γιατί πάντα υπάρχει το ενδεχόμενο να συμπιπτουν οι αρμοδιότητες, η οποία, εδώ να δείτε τρέξιμο, αμέσως, το στέλνει με τηλεομοιοτυπία, στην αρμόδια ΔΟΥ για την επιβολή του ΦΜΑΠ. Η υπάλληλος τώρα, που παραλαμβάνει αυτό το ΦΑΞ, επίσης επειδή έχει μόνο την δική μου περίπτωση να αντιμετωπίσει, αρχίζει αμέσως το ψάξιμο, και μέσα σε δύο μέρες επαναφέρει στην ΔΟΥ της μεταβίβασης ακινήτου την βεβαίωση ότι πράγματι δηλώθηκε το ακίνητο, ότι έχει ή δεν έχει ξοφληθεί ο φόρος, και τι υπολείπεται να πληρώσει ο φορολογούμενος. Έτσι, για να μη ταλαιπωρείται και κουράζεται ο πολίτης και συμβαλλόμενος, σε δύο μέρες από τότε που υπέβαλε την αίτηση, θα πάει στην αρμόδια ΔΟΥ της μεταβίβασης και σαν κύριος θα ζητήσει από τη ταλαίπωρη υπάλληλο, η οποία, είπαμε, έχει μόνο την δική μου περίπτωση να αντιμετωπίσει, το διπλότυπο για να πληρώσει ό,τι χρωστάει και μετά, χωρίς καθυστέρηση, θα παραλάβει και το σχετικό πιστοποιητικό.

Στο στάδιο αυτό και αφού όλα πήγανε ρολοί, χαρούμενος και ξεκούραστος ο κάθε συμβαλλόμενος φέρνοντας ό,τι του ζητήσαμε, έρχεται στο συμβολαιογραφείο, όπου εμείς έχουμε ετοιμάσει το συμβόλαιο και.....μην ξεχνιόμαστε, εκτός των άλλων και τις υπεύθυνες δηλώσεις του Ν.2238, και για τους τέσσερις πωλητές οικοπεδούχους εις διπλούν, και αυτές του Ν.2459 εις απλούν.(Εδώ να τονίσω ότι μπορεί να είναι και εις τριπλούν, γιατί κάποιοι υποθηκοφύλακες μαθαίνω, θέλουν και αυτοί μια τέτοια υπεύθυνη δήλωση!!! Δεν πειράζει παιδιά, όλοι θα πάρουμε)... Και ας υποθέσουμε, ότι όλα πάνε καλά.. Εμείς την δουλειά μας την ξέρουμε, και υπογράφεται η πράξη "συν Θεώ". Τώρα ήρθε η σειρά μας.. Συμπληρώνουμε την πράξη, ετοιμάζουμε αντίγραφο, την μεταγραφή, καταστάσεις, χαρτοσημαίνουμε, τυπώνουμε διπλή περιλήψη, νουθετούμε τον αγοραστή για το κτηματολόγιο, κλπ κλπ και αρχειοθετούμε το συμβόλαιο... Ναι?

Όχι.... δεν τελειώσαμε!!! Η τηλεομοιοτυπία που λέγαμε? Στείλατε στην αρμόδια ΔΟΥ για τους τέσσερις πωλητές την

υπεύθυνη δήλωση του Ν.2459? Όχι? Κακώς!!!!!!

Πώς θα κλείσουμε τον φάκελο, αν μαζί με όλα τα άλλα δεν έχουμε και το ένα αντίγραφο της κάθε υπεύθυνης δήλωσης μαζί με την επιβεβαίωση αποστολής της τηλεομοιοτυπίας στην αρμόδια ΔΟΥ? ?? Χαμογελάτε γιατί έχετε καιρό μέχρι την τελευταία εργάσιμη μέρα του μήνα που έγινε το συμβόλαιο? Ρίξτε μια ματιά στο ημερολόγιό σας!! Έκανα λάθος? Δεν είναι Παρασκευή και 29 του μηνός?

Και αυτή τη φορά....πράγματι αν δεν έγιναν αιτία να πετάξετε το περιοδικό ή να τσαλακώσετε κατά την διάρκεια της ανάγνωσης τις σελίδες του άρθρου.....

ένα μεγάλο ευχαριστώ

Λιάνα Λέπηση

ΥΓ Υπομονή, δεν είστε μόνοι σας, όλοι μαζί είμαστε !!!!!!!

Στη συνάδελφό μου κυρία Κατίκου*

Ένα μεγάλο ευχαριστώ, που εν έτει 2004, μου έκανε επί τέλους γνωστό ότι ανήκει πλέον η Ελλάδα στην Ευρωπαϊκή ένωση ως επίσημο μέλος της.

Επίσης ένα μεγάλο ευχαριστώ που μου έδωσε την ευκαιρία να της συστήσω να ρίξει μια και μόνο ματιά στο τεύχος του περιοδικού που δημοσίευσε το σχόλιό της για να της επισημάνω ότι συνάδελφοί μας που έγιναν συμβολαιογράφοι μαζί με μένα την ίδια εκείνη παρωχημένη εποχή, με το σύστημα που απαιτούσε για να συναγωνισθούμε εκτός από τις νομικές γνώσεις και άρτια γνώση της Ελληνικής γλώσσας όχι μόνο γνωρίζουν άριστα ξένες γλώσσες αλλά και επάξια μας εκπροσωπούν στην Ευρώπη και μας κάνουν περήφανους με τις διεθνείς τους διακρίσεις.

Τέλος ένα μεγάλο ευχαριστώ που με διαβάσατε.....

αλλά το "π ρ ο σ ε κ τ ι κ ά " τι το θέλατε? ΥΓ Στις 17-3-04 έμαθα πως είστε μια από τις νέες συναδέλφους μου, που πέτυχαν με το σύστημα των εξετάσεων, που αφορούσε το άρθρο μου και που μ'αυτό θερμά σας καλωσόριζα, επισημαίνοντας ότι πλούτισατε με την επιτυχία σας την συμβολαιογραφική μας οικογένεια.

* Απάντηση στην επιστολή της κ. Κατίκου, που δημοσιεύτηκε στο τεύχος 5, στη στήλη "Το Βήμα της αλληλογραφίας".

Λίγο μετά το Πάσχα, στην αρχή ενός ακόμη καλοκαιριού που το μυαλό μας θα αρχίσει να ταξιδεύει σε προορισμούς αγαπημένους, ας ταξιδέψουμε μαζί από αυτήν τη στήλη σε δύο ευρωπαϊκές χώρες που αν και είναι κοντά μας, στην Ευρώπη μας, ωστόσο λίγα ξέρουμε γι αυτές, και ακόμη λιγότερα για το αν και πώς ασκείται εκεί το λειτούργημα του συμβολαιογράφου.-

Επισκεπτόμενοι την ιστοσελίδα των «**Ορκωτών Λετονών Συμβολαιογράφων**» <http://www.notary.lv> παίρνουμε μια ιδέα για το πώς δουλεύει ο Λετονός Συμβολαιογράφος.- Το επάγγελμα ασκείται <ατομικά, άμεσα και προσωπικά>.- Οι ορκωτοί συμβολαιογράφοι αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του «δικαστικού τομέα» της χώρας τους και ενεργούν υπό την εποπτεία του δικαστηρίου, στην περιφέρεια του οποίου ασκούν τα καθήκοντά τους.- Ο Σύλλογος των Ορκωτών Συμβολαιογράφων της Λετονίας ιδρύθηκε ως ανεξάρτητο επαγγελματικό σωματείο σύμφωνα με το Νόμο της 1ης Ιουνίου έτους 1993 για την «αποκατάσταση του συμβολαιογραφικού Νόμου του 1937 όπως αυτός τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε».- Η Γενική Συνέλευση όλων των Ορκωτών Συμβολαιογράφων της χώρας είναι το Ανώτατο όργανο του Συλλόγου.- Το Συμβούλιο των Ορκωτών Συμβολαιογράφων της Λετονίας είναι το διοικητικό και εκτελεστικό σώμα του Συλλόγου και εκλέγεται από την Γ.Σ. για τρία (3) χρόνια.-

Οι ορκωτοί Συμβολαιογράφοι της Λετονίας έχουν αρμοδιότητα να ασκούν τα καθήκοντα που προβλέπονται από το νόμο: να συντάσσουν συμβολαιογραφικά έγγραφα (διαθήκες, δωρεές και διάφορες άλλες πράξεις), να βεβαιώνουν τη γνησιότητα των εγγράφων (συμβάσεων, προσκλήσεων, εξουσιοδοτήσεων, μεταφράσεων, αντιγράφων) και να συντάσσουν έγγραφα που πρέπει να διατηρηθούν στο πέρασμα του χρόνου.- Επίσης φυλάσσουν χρήματα και διαμαρτυρούν επιταγές, προετοιμάζουν βεβαιώσεις και πιστοποιητικά ομοσπονδιακών, δημοτικών και ιδιωτικών φορέων που είναι αναγκαία για τη σύνταξη των συμβολαιογραφικών εγγράφων.- Οι αμοιβές του Συμβολαιογράφου διακρίνονται, ανάλογα με τις πράξεις, σε πάγιες και αναλογικές, και αν θέλετε να πάρετε μια γεύση για τις απολαβές των Λετονών Συμβολαιογράφων κάντε κλικ στην ένδειξη price list.-

Στην **Τσεχία** τώρα <http://www.notarkom.cz>, η Συμβολαιογραφική δραστηριότητα διέπεται από έναν ολοκληρωμένο «Κώδικα» που αρχίζει δίνοντας τον ορισμό του Συμβολαιογράφου (φυσικό πρόσωπο που πληροί τις προϋποθέσεις του Νόμου και στο οποίο το Κράτος εμπιστεύθηκε το συμβολαιογραφικό λειτούργημα).- Η συμβολαιογραφική δραστηριότητα συνίσταται στη σύνταξη αυθεντικών πράξεων επί δικαστικών πράξεων, στη βεβαίωση πράξεων και δηλώσεων που έχουν κάποια έννομη συνέπεια, στην αποδοχή εγγράφων για φύλαξη καθώς και στην αποδοχή προς φύλαξη μετρητών χρημάτων και γραμματίων παρακαταθήκης για να αποδοθούν σε άλλα πρόσωπα.- Στις υπόλοιπες δραστηριότητές του Τσέχου συμβολαιογράφου περιλαμβάνεται και η εκπροσώπηση φυσικών και νομικών προσώπων ενώπιον των Κρατικών Οργάνων στις διοικητικές διαδικασίες και στις αστικές δικονομικές διαδικασίες με τις εξαιρέσεις που ορίζει ο Νόμος.- Ο συμβολαιογράφος μπορεί επίσης να λειτουργήσει ως σύνδικος και να διοικεί την πτωχευτική περιουσία.-

Η δραστηριότητα του Συμβολαιογράφου είναι ασυμβίβαστη προς κάθε κερδοσκοπική δραστηριότητα ενώ στις προϋποθέσεις για να διοριστεί κάποιος συμβολαιογράφος περιλαμβάνεται και η πραγματο-

ποίηση πενταετούς συμβολαιογραφικής πρακτικής.-

Περισσότεροι συμβολαιογράφοι με κοινή έδρα μπορούν να ασκούν τα καθήκοντά τους σε εταιρεία (notaires associés).-

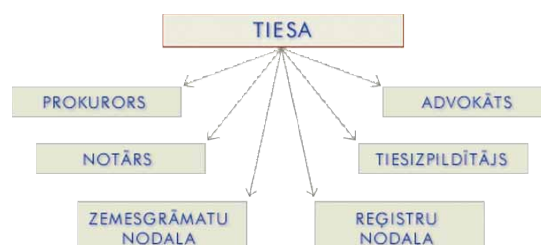
Στην Τσεχία συναντάμε επίσης και τον θεσμό του «candidat notaire» που τον συναντήσαμε και στην Βελγική συμβολαιογραφία μέσω των σελίδων του πρώτου τεύχους του Νοτάριου, σύμφωνα με τον οποίο, ως υποψήφιος συμβολαιογράφος μπορεί να ζητήσει να εγγραφεί στον οικείο κατάλογο για τους υποψήφιους που τηρείται στα γραφεία του Συλλόγου στην περιφέρεια του οποίου υπάγεται ο συμβολαιογράφος όπου κάνει την άσκησή του ο υποψήφιος και υπό τις προϋποθέσεις ότι έχει πραγματοποιήσει το λιγότερο τρία (3) χρόνια πρακτικής άσκησης, έχει επιτύχει στις σχετικές εξετάσεις και έχει τα λοιπά προσόντα που ορίζει ο Νόμος.-

Όσον αφορά τους υπαλλήλους του Συμβολαιογράφου, αυτοί περνούν από ειδικές εξετάσεις, στις οποίες γίνονται δεκτοί μόνον υπάλληλοι που έχουν προϋπηρεσία σε Συμβολαιογράφο τουλάχιστον δύο (2) έτη.- Ο Συμβολαιογραφικός Σύλλογος μπορεί να προσμετρήσει στον χρόνο αυτόν, το διάστημα που ο υπάλληλος εργάστηκε στο δικαστήριο ή σε δικηγόρο.- Ο συμβολαιογράφος έχει υποχρέωση να συνάψει σύμβαση ασφάλειας για ευθύνη από τυχόν ζημιές που θα προκληθούν στους υπαλλήλους κατά τη διάρκεια της άσκησης των υποχρεώσεων τους ή που είναι άμεσα συνδεδεμένες με τις υποχρεώσεις αυτές.- Η ασφάλεια αυτή πρέπει να καλύπτει όλη την χρονική περίοδο κατά την οποία ο Συμβολαιογράφος απασχολεί τους υπαλλήλους του.-

Πρέπει να πούμε εδώ, ότι σύμφωνα με τον Κώδικα Συμβολαιογράφων της Τσεχίας, οι υπάλληλοι που πληρούν τις προϋποθέσεις του νόμου (επιτυχία στις εξετάσεις, προϋπηρεσία κλπ) έχουν την δυνατότητα να ενεργούν ορισμένες από τις προπαρασκευαστικές ή άλλες αποσπασματικές δραστηριότητες του Συμβολαιογράφου.- Η άσκηση μιας τέτοιας δραστηριότητας θεωρείται «συμβολαιογραφική δραστηριότητα» και κατά την άσκησή της ο υπάλληλος υπογράφει με το όνομά του και χρησιμοποιεί την επίσημη σφραγίδα του Συμβολαιογράφου όπου εργάζεται.-

Για την διόρθωση των «προφανών» λαθών στις συμβολαιογραφικές πράξεις, στην γραφή, στον υπολογισμό ή μιας προφανούς ανακρίβειας, ο τσέχος συμβολαιογράφος δεν συντάσσει νέα διορθωτική πράξη αλλά μια μικρή πράξη (πρόταση) στο τέλος (παρά πόδας) του εγγράφου που διορθώνεται, στην οποία σημειώνεται το λάθος, η διόρθωση, η ημερομηνία της διόρθωσης και τίθενται οι υπογραφές από όλα τα συμβαλλόμενα μέρη και τον ίδιο τον Συμβολαιογράφο και σφραγίζεται.-

Με την ανάγνωση ολόκληρου του κειμένου του Τσέχικου Κώδικα θα διαπιστώσετε πολλές αντιστοιχίες με τον δικό μας Κώδικα, κάτι που ενισχύει το αίτημα πολλών ευρωπαϊκών συναδέλφων για κοινή πορεία, ενιαίες ρυθμίσεις στην άσκηση της συμβολαιογραφίας και την δημιουργία ενός κοινού πλαισίου για την προστασία αυτού που λέγεται «συμβολαιογραφικό λειτούργημα».-



Νόμοι

- 1) Ν. 3235/2004 (ΤΕΥΧΟΣ Α, ΦΕΚ 53): Πρωτοβάθμια Φροντίδα Υγείας (Τομεοποίηση, οικογεν. Γιατρός, Ηλεκτρ. Ιατρικός φάκελος, Πιστοποίηση Κέντρων Υγείας κλπ).
- 2) Ν. 3234/2004 (ΤΕΥΧΟΣ Α, ΦΕΚ 54): Αναπροσαρμογή συντάξεων του Δημοσίου και άλλες διατάξεις (Αναγνώριση χρόνου υπηρεσίας, ασφαλιστική - συνταξιοδοτική τακτοποίηση, ασφάλιση Βουλευτών, γιατρών ΙΚΑ, επιδόματα, Γνωμοδότηση ΕΣ, κατάργηση Ειδ. Μηνιαίας εισφοράς, κλπ).
- 3) Ν. 3232/2004 (ΤΕΥΧΟΣ Α, ΦΕΚ 48): Θέματα κοινωνικής ασφάλισης και άλλες διατάξεις.
- 4) Ν.3231/2004 (ΤΕΥΧΟΣ Α, ΦΕΚ 45): Εκλογή βουλευτών.
- 5) Ν. 3230/2004 (ΤΕΥΧΟΣ Α, ΦΕΚ 44): Καθιέρωση συστήματος διοίκησης με στόχους, μέτρηση της αποδοτικότητας και άλλες διατάξεις.
- 6) Ν. 3229/2004 (ΤΕΥΧΟΣ Α, ΦΕΚ 38): Ιδιωτική ασφάλιση, τυχερά παιχνίδια, Δ. Λογιστικά Πρότυπα, Παράταση μετατροπής κεφαλαίου σε ευρώ, ΚΒΣ κλπ).
- 7) Ν. 3227/2004 (ΤΕΥΧΟΣ Α, ΦΕΚ 31): Μέτρα για την αντιμετώπιση της ανεργίας και άλλες διατάξεις.
- 8) Ν. 3220/2004 (ΤΕΥΧΟΣ Α, ΦΕΚ 15): Μέτρα αναπτυξιακής - κοινωνικής πολιτικής - φορολογικά κλπ.
- 9) Ν. 3219/2004 (ΤΕΥΧΟΣ Α, ΦΕΚ 13): Κίνητρα επενδύσεων μεταποίησης - τουρισμού - ενισχύσεις - περιφέρεια - αλλοδαπή - νησιά κλπ.



Προεδρικά Διατάγματα

- 1) ΠΔ 122/2004 (ΤΕΥΧΟΣ Α' ΦΕΚ 85): Ανασύσταση του Υπουργείου Τουρισμού.
- 2) ΠΔ 120/2004 (ΤΕΥΧΟΣ Α' ΦΕΚ 84): Διορισμός Πρωθυπουργού
- 3) ΠΔ 121/2004 (ΤΕΥΧΟΣ Α' ΦΕΚ 84): Διορισμός Υπουργών και Υφυπουργών
- 4) ΠΔ 102/2004 (ΤΕΥΧΟΣ Α' ΦΕΚ 31): Δικαιολογητικά αναγνώρισης δικαιώματος σύνταξης από το Δημόσιο.

Υπουργικές Αποφάσεις

- 1) ΠΟΛ 1022/2004: Φορολογικοί έλεγχοι (Ν.3220) -Εισόδημα - Φορολογία Κεφαλαίου - ΦΠΑ - ΚΒΣ -ΚΕΔΕ -Ειδικές φορολογίες κλπ.
- 2) Υ.Α. 9732/5-3-2004: Καθορισμός των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης των αυθαιρέτων κατασκευών,
- 3) Υ.Α. 9726/5-3-2004: Ρυθμίσεις καταβολής με έκπτωση και σε δόσεις προστίμων παλαιών αυθαιρέτων - Τροποποίηση ΚΥΑ 55472/2002.
- 4) ΥΠΟΙΚ 1014566/299/Α0012/2-3-2004: Δηλώσεις εισοδήματος φυσικών προσώπων έτους 2004 μέσω λογιστών - Συμπλήρωση εντύπων Ε5 και Ε3.
- 5) ΠΟΛ 1024/2004: Βεβαίωση περί της οικοδομησιμότητας οικοπέδων κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας.
- 6) ΠΟΛ 1023/2004: Τύπος, περιεχόμενο - δικαιολογητικά δήλωσης φορολογίας 2004 άρθρου 10 Ν. 2238/94.
- 7) ΠΟΛ 1015/2004: Τύπος και περιεχόμενο της αίτησης και του πιστοποιητικού του άρθρου 105 του Ν. 2961/2001 και διαδικασία χορήγησης αυτού.
- 8) ΠΟΛ 1012/2004: Άρθρο 32 Ν. 2459/1997: Υποχρεώσεις συμβολαιογράφων κατά τη σύνταξη συμβολαίων για τη μεταβίβαση ακινήτων κλπ.
- 9) ΠΟΛ 1012/2004: Τύπος και περιεχόμενο πιστοποιητικού και υπεύθυνων δηλώσεων άρθρου 81 Ν. 2238/1994.
- 10) ΠΟΛ. 1009/2004: Τροπ ΠΟΛ 1220/1999, αντικ. αξία γης εκτός σχεδίου και ΠΟΛ 1294/2001, Τιμές εκκίνησης ελαχίστου κόστους οικοδομής Ν. Φλωρίνης .
- 11) ΠΟΛ 1008/2004: Δήλωση ΦΜΑΠ έτους 2004 φυσικών και νομικών προσώπων - δικαιολογητικά.
- 12) ΠΟΛ 1005/2004: Συμβάσεις αποφυγής διπλής φορολογίας με άλλες χώρες.
- 13) ΠΟΛ 1004/2004: Άρθρα 1 και 2 του Ν. 3193/2003 (ΦΕΚ 266 Α) «κανόνες τιμολόγησης, ΦΠΑ, ηλεκτρονικών υπηρεσιών κλπ»
- 14) ΠΟΛ 1146/2003: Καταχώριση ορισμένων δαπανών στα βιβλία Β' κατηγορίας του Κ.Β.Σ.
- 15) ΠΟΛ 1141/2003: Συμψηφισμός ζημίας επί μετασηματισμού επιχειρήσεων (άρθρο 9 Ν. 2992/2002 παρ. 5, Ν.2166/93 και Ν. 2515/1999)
- 16) ΠΟΛ 1140/2003 : Φορολογία περιουσίας μοναχού Αγίου Όρους κτηθείσης προ κουράς ή μετά αιτία θανάτου ή δωρεάς.
- 17) ΠΟΛ. 1134/2004: Συμπλήρωση της ΥΠΟΙΚ 1109793/6134-11/0016/24-11-1999 περί Αποδεικτικού ενημερότητας για χρέη και φορολογικές υποχρεώσεις προς το Δημόσιο.
- 18) ΠΟΛ 1133/2003: Αναγνώριση των αποσβέσεων των επισφαλών απαιτήσεων των επιχειρήσεων. Προϋποθέσεις - Δικαιολογητικά.

1η Έκθεση Κτηματαγορά - Τουρισμός 2004 Νομού Χαλκιδικής

Την 24η Ιανουαρίου 2004, έλαβε χώρα στη Χαλκιδική η “1η Έκθεση Κτηματαγορά - Τουρισμός 2004”.



Η εκδήλωση πραγματοποιήθηκε στο επιβλητικό Συνεδριακό χώρο του ΕΠΟΚΑΜ (Εμποροπανηγυρης Αγίου Μάμα) με πρωτοβουλία του Συλλόγου Κτηματομεσιτών

Χαλκιδικής, ο Πρόεδρος της οποίας κ. Νικόλαος Ράλλης με ομάδα συνεργατών του ανέλαβε και διεξήγε με απόλυτη επιτυχία την όλη διοργάνωση και πραγματοποίησε την κεντρική ομιλία με θέμα “Ο επαγγελματίας μεσίτης στη σύγχρονη Κοινωνία”.

Κατ’ αυτήν παρέστησαν και απηύθυναν χαιρετισμούς οι Εκκλησιαστικές Αρχές του Τόπου, ο Δήμαρχος Νέων Μουδανιών κ. Δαμιανός Ιορδανίδης, ο Πρόεδρος του ΕΠΟΚΑΜ (Εμπορικού Πολιτιστικού Κέντρου Αγίου Μάμα) κ. Νικόλαος Πλατσάς, ο Βουλευτής του κόμματος της Νέας Δημοκρατίας κ. Αθηναίος Φλωρίνης, ο Διευθυντής της Εθνικό Κτηματολόγιο ΑΕ κ. Ιωάννης Τζίκας, ο Αντιπρόεδρος του Επιμελητηρίου Χαλκιδικής κ. Γεώργιος Γκιλής, ο Πρόεδρος της Ένωσης Ιδιοκτητών Ακινήτων Θεσσαλονίκης (Ε.Ν.Ι.Α.Θ) κ. Αθανάσιος Ευαγγελίδης και ο Γενικός Γραμματέας της κ. Κωνσταντίνος Χαϊδούτης, οι Εκπρόσωποι της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και της Περιφέρειας, οι Εκπρόσωποι των Τοπικών Επαγγελματικών Σωματείων κ.α.

Ο Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θεσσαλονίκης παρέστη δια του Προέδρου **κ. Ευαγγέλου Σαρρή**, ο οποίος απηύθυνε χαιρετισμό, κατά τον οποίο, τόνισε ότι ο συμβολαιογραφικός θεσμός είναι η εγγύηση και η ασφάλεια των εν γένει συναλλαγών και μάλιστα αυ-

τών επί των ακινήτων, οι οποίες ήταν και το πρωταρχικό θέμα της εκδήλωσης.

Ομιλήτρια εκ μέρους του Συλλόγου ήταν η **σύμβουλος κ. Βαρβάρα-Βασιλική Βλαχάκη-Ελαία**, η οποία, μεταξύ άλλων είπε:

“Ο συμβολαιογράφος συνυπάρχει και συλλειτουργεί με άλλους παράγοντες της δικαιοσύνης όπως οι δικαστές, οι δικηγόροι και οι δικαστικοί επιμελητές, όμως βρίσκεται σε αγαστή συνεργασία και με τους κτηματομεσίτες, τους οποίους θεωρεί πολύτιμους συνεργάτες όταν αυτοί δεν υπερβαίνουν τις αρμοδιότητές τους, τις γνώσεις τους και το κυριότερο, όταν δεν υπεισέρχονται στα καθήκοντα και τις αρμοδιότητες άλλων όπως των συμβολαιογράφων. Θα πρέπει να ομολογήσω εδώ, ότι οι ασκούντες επισήμως το επάγγελμα δηλαδή τα μέλη του εκάστοτε συλλόγου των κτηματομεσιτών, λειτουργούν κατά την πλειοψηφία τους μέσα στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων και με σεμνότητα ως προς τις δυνατότητές τους, εκφράζουμε όμως το παράπονο ότι ενώ αυτοί λειτουργούν με σοβαρότητα και με περίσκεψη δεν μπορούν είτε να επιβληθούν στη μειοψηφία είναι αλήθεια των συναδέλφων τους, είτε σ’ αυτούς που τυχάρπαστα και χωρίς νόμιμη υπόσταση λειτουργούν μη σύννομα.

Και για να γίνω πιο σαφής οι συμβολαιογράφοι δεν παρεμβαίνουν σε καμία από τις πράξεις ή ενέργειες των μεσιτών “γιατί δεν θέλουν”, όμως δεν είναι δυνατόν ως “δημόσιοι λειτουργοί” να μένουν αμέτοχοι όταν αντιλαμβάνονται γεγονότα ή όταν γίνονται κοινωνοί αυτών

που απάδουν προς το λειτουργημά τους ή που αντιποιοούνται το λειτουργημά τους. Γιατί πρέπει να γίνει κατανοητό ότι την ευθύνη και την περιφρούρηση του κύρους των συμβολαιογραφικών εγγράφων από την αρχή μέχρι το τέλος την έχουν οι συμβολαιογράφοι.

Βέβαια θα πρέπει όλοι να αναγνωρίσουμε, ότι η συμβολή των κτηματομεσιτών στην κτηματαγορά είναι καθοριστική, αυτή δε και μόνη αρκεί, για να γίνει κατανοητό σε όλους και πόσο απαραίτητη είναι η παρουσία και η συμμετοχή τους, όταν όμως αυτή ασκείται, όπως προανέφερα με ήθος, με συνέπεια, με σεμνότητα, κυρίως όμως με την μη παρέμβαση σε αλλότρια έργα, με αποτέλεσμα τέτοιες παρεμβάσεις να θέτουν σε κίνδυνο τα συμφέροντα των συμβαλλομένων. Και επειδή όσα σας προανέφερα είναι γενικά, θα ήθελα να αναφερθώ σε κάποια παραδείγματα, όπως: α) κυκλοφορούν “χαρτιά θα τα χαρακτηρίσω” από κτηματομεσίτες ή πρόσωπα που δηλώνουν κτηματομεσίτες στα οποία αναγράφονται τα έγγραφα που απαιτούνται για τη σύναξη συμβολαιογραφικών πράξεων, χωρίς προηγούμενη συνεννόηση με τον συμβολαιογράφο ο οποίος θα συντάξει την πράξη.

β) Πιέζουν σε κάθε κατεύθυνση για την, σε χρόνο μηδενικό, σύναξη της πράξεως, έστω και εάν πρέπει να γίνει κάποια μικρή παράβαση ή υπέρβαση.

γ) Ο συμβολαιογράφος μπορεί να μην πάρει “το τάδε χαρτί” αφού και ένας άλλος συμβολαιογράφος παλαιότερα στην ίδια δουλειά, που όμως ματαιώθηκε δεν θα έπαιρνε.

Λυπούμαι που δεν είμαι πολύ ευχάριστη σε αυτά που αναφέρομαι, αλλά η παρουσία μου εδώ συνίσταται στο να προσδιορίσω την ιδιότητα του συμβολαιογράφου, δηλαδή αυτήν του δημόσιου λειτουργού, επιφορισμένου με αρμοδιότητες παράλληλες με αυτές των άλλων λειτουργημάτων του χώρου της δικαιοσύνης, στον οποίο όμως, το κράτος και η πολιτεία, επιπλέον αναθέτουν πλείστα όσα δημοσιονο-

μικά καθήκοντα με διάφορους ειδικούς νόμους, η μη τήρηση των οποίων επιφέρει εκτός από την ευθύνη αυτών των ιδίων και των παραγόντων εν γένει, αλλά κυρίως την ακυρότητα της πράξεως που τις περισσότερες φορές είναι απόλυτη.

Για όλα όσα προανέφερα θα πρέπει να γίνει σαφές ότι οι συμβολαιογράφοι είναι απολύτως εξειδικευμένοι σε ότι αφορά την έγκυρη σύσταση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί κινητών ή ακινήτων, τις φορολογικές συνέπειες αυτών και με τη νομική γνώση που διαθέτουν, αλλά και το κύρος που τους προσδίδει η πολιτεία, μπορούν να μηδενίζουν τον κίνδυνο που απορρέει από τις ακυρότητες που ελλοχεύουν, να περιφρουρεί τα συμφέροντα της πολιτείας και της τοπικής αυτοδιοίκησης, να εξασφαλίζει το κύρος των πράξεων προς όφελος των συμβαλλομένων.

Κλείνοντας θα ήθελα να επισημάνω, ότι οι συμβολαιογράφοι είναι ταγμένοι στην έγκυρη, έγκαιρη και νόμιμη επίλυση των θεμάτων και ασκούν το καθήκον τους, όταν και όπου καλούνται με νομική και νόμιμη προσήλωση, αλλά κυρίως με αποτελεσματικότητα.

Αυτό θα έπρατταν και για το κτηματολόγιο εφόσον καλούνταν. Όμως δεν κλήθηκαν και γι’ αυτό πιστεύουμε, ότι έστω και εάν δεν ομολογείται από τους αρμοδίους του κτηματολογίου, η έλλειψή τους διαφαίνεται σήμερα σε όσα κτηματολογικά γραφεία λειτουργούν, παρ’ όλα αυτά ευχόμαστε να μη γίνονται εντονότερα καθώς θα πλησιάζει ο χρόνος δημιουργίας των αμάχητων τεκμηρίων και συνειδητοποιήσουν οι πολίτες τις συνέπειες αυτών, γεγονός όμως που δεν πιστεύουμε.”

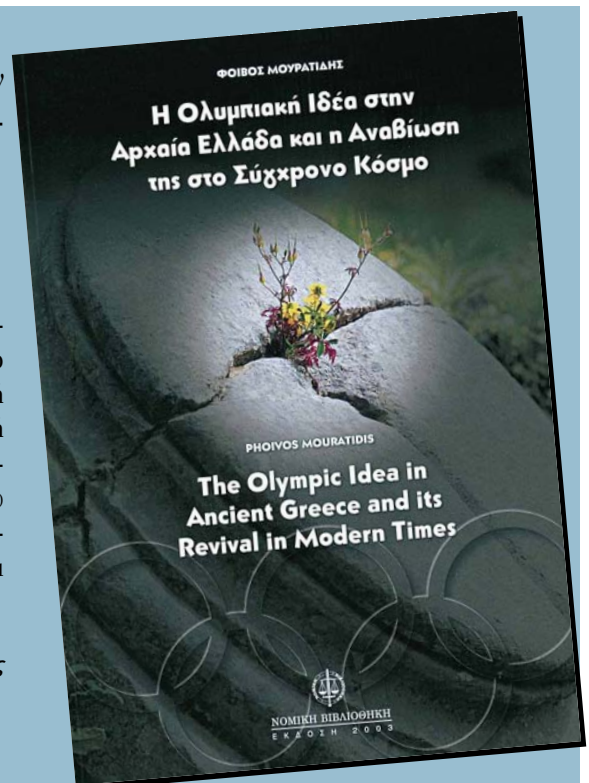
Μετά την εκδήλωση ο Δήμος Νέων Μουδανιών παρέθεσε γεύμα προς τιμή όλων των παραστάντων στην εκδήλωση, σε Κοσμική Ταβέρνα του Αγίου Μάμα.

Επ’ ευκαιρία της διοργάνωσης των Ολυμπιακών αγώνων στην Αθήνα, το «Νοτάριος» παρουσιάζει στη στήλη αυτή το επίκαιρο βιβλίο του δημοσιογράφου Φοίβου Μουρατίδη

ΒΙΒΛΙΟΚΡΙΣΙΑ

Το βιβλίο του φερέλπιδος ταλαντούχου νέου δημοσιογράφου Φοίβου Μουρατίδη (γιου της συναδέλφου Σοφίας Μουρατίδου) είναι ευσύνοπτο, γραμμένο στα ελληνικά και στα αγγλικά. Σ’ αυτό το βιβλίο ο συγγραφέας του, με εναργή τρόπο, αξιόλογη έρευνα και βιβλιογραφία, μας παρουσιάζει την Ολυμπιακή ιδέα στην Αρχαία Ελλάδα και την Αναβίωσή της στον Σύγχρονο Κόσμο. Ο συγγραφέας είναι ικανός χειριστής του γραπτού ελληνικού λόγου, ομοίως και του αγγλικού, δεν αρκείται σε μια επιδερμική αναφορά στα γεγονότα, αλλά καταπάνεται και φιλοσοφικά με το θέμα. Του αξίζουν λαμβανομένου υπ’ όψιν και του νεαρού της ηλικίας και της δυσκολίας του θέματος, θερμά συγχαρητήρια..

Χάρης Μουρατίδης





Το κατάστιχο του Νοτάριου Ιωάννη Ολόκαλου (έτη 1496-1543).-

Είναι γνωστό ότι η κατάκτηση της Κρήτης από του Ενετούς έγινε το έτος 1211 και διήρκεσε μέχρι έτος 1669. Τουτέστιν 458 συναπτά έτη. Στο διάστημα αυτό οι επαναστάσεις διαδέχονταν η μία την άλλη. Η πρώτη μάχιστα έγινε αμέσως τον πρώτο χρόνο της κατάκτησης.. Ο αγώνας ήταν άνισος. Όλες οι εξεγέρσεις κατέληγαν σε αποτυχία. Εξεγέρσεις αιματηρές χωρίς αποτέλεσμα. Όταν άρχισε να διαφαίνεται η οθωμανική απειλή, οι κατακτητές, προκειμένου να εξασφαλίσουν την βοήθεια των κατακτημένων, παραχώρησαν ελευθερίες και δικαιώματα στους υποτελείς (ίδρυση Μοναστηριών, επιστροφή των επισκοπών και των περιουσιών, που είχαν οικειοποιηθεί οι καθολικοί Επίσκοποι κλπ.). Είναι η εποχή που άρχισε η άνοδος της Κρητικής Αναγέννησης.

Μετά την άλωση της Κωνσταντινούπολης πολλοί λόγιοι, ευγενείς, ρήτορες και κληρικοί καταφεύγουν στο νησί, γεγονός που επενεργεί κατευθυντικά στις σχέσεις κατακτητών και κατακτημένων και διαμορφώνεται μία εποχή πολιτιστικής ακμής και άνθησης. Η μεγαλόνησος εξελίσσεται σε αξιόλογο πνευματικό κέντρο του Νέου Ελληνισμού και παρατηρείται μια ασυνήθιστη άνθηση της λογοτεχνίας και των καλών τεχνών. Ο άγγλος ιστορικός Φίνλεϋ χαρακτηρίζει την εποχή αυτή ως μια “πρώιμη νεοελληνική αναγέννηση”. Ο Μάρκος Μουσουρός εκδίδει τα έργα του Πλάτωνα, του Αριστοτέλη και των μεγάλων τραγικών και τυπώνεται το Μεγάλο Ετυμολογικό Λεξικό της Ελληνικής γλώσσας. Τότε τυπώθηκε και ο Ερωτόκριτος του Κορνάρου και είναι η εποχή που ήκμασε η κρητική αιογραφία. Κρητικές εικόνες εκείνης της εποχής κοσμούν

μεγάλα Μουσεία και εκκλησίες εντός και εκτός ελληνικών συνόρων. Ο Δομνίκος Θεοτοκόπουλος έφυγε ώριμος καλλιτέχνης και ο Βησπέντζος Κορνάρος, ενετικός μεν καταγωγής αλλά αμφίβολο αν γνώριζε καν παλιά αφού ο “**Ερωτόκριτος**” είναι γραμμένος σε κρητική διάλεκτο. Η εποχή αυτή είναι πολύ λίγο γνωστή στους Νεοέλληνες και όπως λέει ο καθηγητής Νικόλαος Παναγιωτάκης “ο πολιτισμός που παρήχθη σε εκείνη την εποχή, συντέλεσε στην διάσωση της ιστορίας και του πολιτισμού του νεότερου Ελληνισμού. Από μελέτες των ειδικών εξάγεται ότι η λατινοκρατία δεν ήταν τόσο βλαπτική, όσο νομιζόμε. Στον τελευταίο κυρίως αιώνα, στην ύστερη Ενετοκρατία, συντελέστηκε μια αρμονική συναίρεση των δύο πολιτισμών” Οι μελετητές της Ενετοκρατίας είναι γνωστά ονόματα στο χώρο της διανοησης, θα αναφέρω μόνο τους Νικόλαο Παναγιωτάκη, διευθυντή του Ινστιτούτου Βυζαντινών και Μεταβυζαντινών Σπουδών της Βενετίας, που δεν βρίσκεται πια ανάμεσα μας, τον καθηγητή Θεοχάρη Δετοράκη, που η ομιλία του για τα **Κρατικά Αρχεία της Βενετίας** στο Πανελλήνιο Συνέδριο μας στο Ηράκλειο το Μαΐο του έτους 1996 φώτισε ένα κόσμο άγνωστο στους περισσότερους αν όχι σε όλους τους συνέδρους και τον Γ. Μαυρομάτη, καθηγητή στο Πανεπιστήμιο Ιωαννίνων, με επιμέλεια του οποίου έγινε η έκδοση του Κατάστιχου του **Ιωάννη Ολόκαλου**, από την Βικελαία Βιβλιοθήκη Ηρακλείου και το Ινστιτούτο Βυζαντινών και Μεταβυζαντινών Σπουδών της Βενετίας και επιχορηγήθηκε από το Κοινοτικό πρόγραμμα Recite, μέσω του Οργανισμού Ανάπτυξης Ανατολικής Κρήτης. Η ανάγνωση των κειμένων του Ιωάννη Ολόκα-

λου είναι γοητευτική, καθρέφτης της μικροϊστορίας, θησαυροφυλάκιο ειδήσεων, μας δίνει πολύτιμες πληροφορίες για τους θεσμούς της φεουδαρχίας, την ζωή των κατοίκων, την κοινωνική τους θέση, την οικονομική τους κατάσταση, την αγροτική οικονομία, τη μεταβίβαση της περιουσίας μεταξύ των γενεών, την εκμετάλλευση της γης, τη δομή της οικογένειας, τη θέση της γυναίκας, στους μακρινούς εκείνους χρόνους. Θα πρέπει εδώ να σημειώσουμε ότι η παρουσία της γυναίκας στα νοταριακά κείμενα του Ολόκαλου είναι περιορισμένη.. Στις 251 πράξεις μόνο στις 39 συμβαλλόμενες είναι γυναίκα, ως πωλήτρια, αγοράστρια, προικοδότρια ή διαθήτης. Ας μη ξεχνάμε όμως ότι η δικαιοσύνη κατάστασης της κοινωνίας την εποχή εκείνη, περιόριζε τη γυναίκα σε δευτερεύοντα ρόλο.-

Ο νοτάριος **Ιωάννης Ολόκαλος** έζησε στη νοτιοανατολική Κρήτη. Στην Καστελιανία (διοικητική περιφέρεια) της Ιεράπετρας. Οι νοταριακές του πράξεις, συνολικά 251, έχουν συνταχθεί μεταξύ των ετών 1496-1543. Είναι όλες γραμμένες στα ελληνικά με λέξεις-δάνεια από τα παλιά και βέβαια στο γλωσσικό ιδίωμα της ανατολικής Κρήτης. Φυλάσσονται στα Κρατικά Αρχεία της Βενετίας. Η γλώσσα νοταριακή. Πωλίσεις, προικοσύμφωνα, διαθήκες, κωδίκελοι, πληρεξούσια, δωρεές. Όλες οι πράξεις, τα κατάστιχα, αρχίζουν με την επίκληση του Θεού “**Εν ονόματι του αοιού Θεού ημών**” και καταλήγουν με τα ονόματα των παρισταμένων μαρτύρων και το όνομα του νοτάριου. “**Ιωάννης Ολόκαλος, νοτάριος υπό βασιλικής εξουσίας υπέγραφα και σφραγισάμην**”. Δεν αναφέρεται το μέρος που συνετάγη κάθε πράξη. Κάποιες φορές συνάγεται. Αναφέρονται τοπωνύμια, που και σήμερα υπάρχουν. Και βέβαια κανενός από τους συμβαλλομένους το επίθετο δεν έχει την κατάληξη -ακης, στην οποία σήμερα καταλήγουν τα περισσότερα κρητικά επίθετα.

Η πρώτη πράξη είναι προικοσύμφωνο με ημερομηνία 10 Ιανουαρίου 1496-Απαριθμούνται λεπτομερώς τα εις προίκα διδόμενα αντικείμενα, κινητά στην πλειονότητα τους, σεντόνια, προσκεφαλάδια, μέλισσες, είδη ένδυσης, χρυσές βέργες, πιθάρια, ένα σπίτι και δύο περιβόλια. Δίπλα από κάθε πράγμα αναγράφεται και η αξία του, σε υπέρπυρα που ήταν το νόμισμα της Γαλνοτάτης Δημοκρατίας της Βενετίας.

“**Εν ονόματι του αιονίου Θεού ημών. Εν έτει από καταβολής κόσμου και από συγκαταβάσεως του Κυρίου ημών Ιησού Χριστού ενδικιόνης γ, εν μηνί Ιανουαρίω 1’.** Αμφότερη εσινθάσθησαν η διο μεριδες ο κυρ Γεώργη Μαγγαφούρις, κατεικόμενος εν γκόμη Ανατολιά, υιός Δημητρίου ιερέος, ευρησκόμενος εν τω νυν χορίω Μάλες, με τον κυρ Ιωάννη Κουβαράν κε με την κερά Χενού, γηνή του ποτέ κυρ Μανουήλ, ο πίος ανοειρημένος Γεώργιος έχει υιόν, το όνομα αυτού Δημήτριος και πούν αυτοί σινγκέσιον και παραλαμβάνει ο λεγόμενος Δυμήτριος θυγάτηρ της άνο ηρημένης Χενοούς, εγγονάν του κυρ Ιωάννη και το όνομα αυτίς Νυκολέττα, και παραλαμβάνει την ο λεγόμενος δυμήτριος ογια γυνέκα του ευλογητικάν, παρθενικάν, καθώς ορίζει η αγία του Θεού καθολική εκκλησία. Και μετ’ αυτάν παραλαμβάνη όπου το άνωθεν κυρ Ιωάννη και όπου την γκερά Χενούν προυκίον. Πρότον, μία ζυγίν βέργες χρυσές, δουκάτα η, υπέρπυρα ρν. Ακόμη κούπαν μίαν, υπέρπυρα με’. Ακόμη καθέναν μίαν, υπέρπυρα μγ’. Μέλισσες ρ’, σημάδες υπέρπυρα σν’. Προσκεφαλάδα α’ προσκεφαλάδα σι’, υπέρπυρα κοτ’. Σεντόνια ζευγάρα δύο, υπέρπυρα ν’.” και συνεχίζει “**Ακόμη σπίνν α’** του Μιχάλακα την αυλάν, σημάδον (εκτίμησι) υπέρπυρα κβ’. **Κότες δύο στολισμένες με ασήμα, υπέρπυρα ρ’**, φουστάνη ν’, υπέρπυρα μ’. **Περιβόλι έν, το οπίων ευρίσκεται ομπρός εις την εκκλησίαν.**”.

Ακολουθούν και άλλα κινητά και ακίνητα και καταλήγει “**Γέγραπτε ούν η άνο ειρημένη σάμα (εκτίμησι) ενόπιον τον όδε παρακλητικόν μαρτίρον: Ιωάννη Τρηβηζίας, λεγόμενος Γερωϊωάννης, Γεωργιάζη Μαρουγιάς του ποτέ Ιωάννη, Νηκόλα Σάμος, καπκούμενος χορίω Ανατολιά.**”

Πρόκειται μάλλον για εύπορη, όχι πλούσια, οικογένεια, διότι η προίκα εκτός από κινητά πράγματα, περιλαμβάνει ράβδους χρυσού και βέβαια ακίνητα.-

Η με αριθμό 28 πράξη είναι η διαθήκη του μο-

νακού Μανασή υιού του ποτέ Ιωάννη Σφακά και έχει ημερομηνία 19 (19) Αυγούστου ακδδ(1524).

“**εν αροστεία δηνή περππεσόν και το του θανάτου άορων φοθηθής, μίπος αυτόν αρπάσι αδιώρθοτων και κληδόσι αυτού την ψυχάν**”.

Ο μοναχός είναι φτωχός δεν έχει παρά μόνο μερικά δένδρα (χαρουπιές) να διαθέσει για να μνημονεύει ο ιερέας την ψυχή του.

Και καταλήγει ο νοτάριος : “**Ερωτήθη ο ανοθεν ειρημένος υπό εμού του νοταρίου αν έχει άλλων τίποτας να διορθόση και είπεν ουχι, ημη όστις ενανιάσει της παρούσις μου και αυτοθέλησις διαθήκης ου μόνον το του θεού κρίμα λάψετε, αλλά και ζημιούται πέναν(ποινή) εν τη Πιετάτι υπέρπυρα κε’(25) Και το παρων μένετο δεκτόν εν παντί νόμω και δικαστηρίω, γέγραπτε ενώπιον των οντων παρακλητικόν μαρτύρων: ήτον Κόστα Φουλές, ο Καστελανός, και ο Κοσταντί Στριάνος και ο Μάρκο Λόκαλος και ο Πέρο Στριάνος. Εγώ Ιωάννης Ολόκαλαος, νοτάριος υπό της βασιλικής εξουσίας γράφω.**”

Η πράξη με αριθμό 48 είναι πληρεξούσιο με ημερομηνία 1525, 2 Οκτωβρίου.

“**αφκε, εν μηνι οκτωβρίω 6’.** Επιτρεπόμενος επιτρέπω, ήγουν κομέσιων (πληρεξούσιο) κάμνω εγώ ο Κώστα Γαβράς, υιός του ποτέ Ιωάννη και η αδελφή μου η Ανάτζα, εσέν του αδελφού μας του Μιχελιά, όπη να έχις παντίαν δύναμην και εξουσίαν οσάν τα ήδια μας κορμία, έπτις αφέντε(απόντων) ωσάν πρεζέντε (παρόντων) τζενεραλμέντε (γενικώς) να γιρεύις τα δικεόματα μας εις κάθε κρίσην και οφίκων της εκλαμπροτάτης ημών αφθεντίας και θέλο να μποράς να ορίζης και να πέρνης τέρμενα ντουζη αβοκάτου και να σετετζάρης (να αποφασίζεις) και να παραλάβης, όπερ το είδιον μου κορμίν και αιάν εσπίν χρια του λαθίν και όρκον ανο εις την εμπίν ψυχάν και ούτος ήμε κοντέντος(ευχαριστημένος). Γέγραπτε ουν η άνωρημένη κομέσιος ενόπιον των όδε παρακλητικόν μαρτίρων Κοσταντί Γαβρά του ποτέ Μανόλη, Νικόλα Κερκελά. Ιωάννης Ολόκαλος, νοτάριος υπό βασιλικής εξουσίας γράφω.”.-

Θα τελειώσω με ένα από τα πωλητήρια του Κατάστικου με αριθμό πράξεως 246 και ημερομηνία 1546, 28 Νοεμβρίου.

“**Πώληση μύλου**” **Εγώ ο Πέρω Ληκάρδος, υιός ποτέ καλογέρου, κατεικόμενος εν γκόμη Καλαμαύκα, δίδο και πουλό σοί το κυρ Φιλοθέω το Νταβράδο κατεικόμενος και αυ-**

τός εν τι μονή της Αγίας Παρασκευής, ης τόπον ονομαζόμενον Φαθοκάμπασο, ευρισκόμενος εν τω νυν στο ανοηριμενον χορίον, τον τρίπων μερδικόν όπου το μίλον, όπου έχω υπό του πατρός μου, ογια υπέρπυρα ζγ’, σολδία ια’, ήγουν εξάντα τρία, σολδία έντεκα, τα οπία επάρα και επιληρόθηκα....., δίδο σου αυτόν ης τέλων γονηκόν και παντοπιών, ης το δεσπόζην, ης το πουλάν, χαρήζην, προυκίζην, δίδην αυτόν δια ψυχικάν σωτηρίαν, όπερ πράγμα ήδπον εδικόν σου και ουδής ο κολίων. Και ο αλληλογών των μερόν ζημούτε πέναν (ποινή) υπέρπυρα ν’”.-

Εγκαιρώς οι Ενετοί εν όψει του τουρκικού κινδύνου, μετέφεραν όλα τα Αρχεία, τον πολύτιμο αυτό θησαυρό, στη Βενετία. Όπως ανέφερα και στην αρχή Έλληνες ειδικοί τα μελετούν. Εκτός από το Κατάστικο του Ολόκαλου έχουν εκδοθεί οι “**Νοταριακές πράξεις του νοταρίου Μανόλη Βαρούχα**” Μοναστηράκι Αμαρίου, (Ρέθυμνο) έτη 1597-1613, το Κατάστικο του νοταρίου Πέτρου Πατσιδιώτη, Καινούριο Χωριό των Καρών, (Νεάπολη Λασιθίου) έτη 1546-1554, ενδεχομένως και άλλα μου εμένα μου διαφεύγουν. Χρειάζεται όπως ακόμη να διανύσουμε μακρύ δρόμο. Η μελέτη των κειμένων αυτών χρειάζεται ειδικές γνώσεις και επίπονες προσπάθειες. Απαιτείται διεπιστημονική συνεργασία ιστορικών, φιλολόγων, λαογράφων και νομικών για μια πλήρη αξιοποίηση και άντληση γνώσεων από αυτά τα ανεκτίμητα έγγραφα, που οι Ενετοί διέσωσαν παίρνοντάς τα μαζί τους, όταν το έτος 1669 παρέδωσαν την Κρήτη στους Τούρκους.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. **ΓΙΑΝΝΗ ΜΑΥΡΟΜΑΤΗ** : “**Ιωάννης Ολόκαλος Νοτάριος Ιεραπέτρα**” Ελληνικό Ινστιτούτο Βυζαντινών και Μεταβυζαντινών Σπουδών της Βενετίας. Βενετία 1994.
2. “**Τάλας**” Περιοδική έκδοση Ινστιτούτου Κρητικού Δικαίου. Χανιά Κρήτης 2.000.
3. **ΒΙΚΕΛΑΙΑ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ- ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΡΗΤΗΣ** : “**Ενθύμιοσι Νικολάου**
Μ. Παναγιωτάκη” Ηράκλειο 2.000.
4. **ΣΤΕΦΑΝΟΥ ΞΑΝΘΟΥΔΙΑΔΗ** : “**ΧΡΙΣΤΙΑΝΙΚΗ ΚΡΗΤΗ (CRETA CHRISTIANA)**
ΝΑ)” “**Κρητικά Συμβόλαια**” Ηράκλειο Κρήτης 1912.
5. **ΓΙΑΝΝΗ ΜΟΥΡΕΛΟΥ** “**Ιστορία της Κρήτης**” Ηράκλειο Κρήτης 1931

Πολιτικό Λεξικό

ΥΠΟΥΡΓΟΣ: (υπό+έρ-γο) υπρέτης(!), βοηθός, αυτός που προσφέρει υπηρεσίες. Η λέξη απέκτησε, μετά την επανίδρυση του ελληνικού κράτους, τη γνωστή της σημασία του προϊστάμενου Υπουργείου – μέλους της κυβέρνησης. Ομοίως, ΠΡΩΘΥΠΟΥΡΓΟΣ- αν υπήρχε λέξη στην αρχαία ελληνική θα σήμαινε-αρχιυπρέτης. (Μάλλον η λέξη προήλθε από κατά λέξη μετάφραση του αγγλικού Prime Minister). Ενδιαφέρον παρουσιάζει το ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ στο οποίο επαναλαμβάνεται η πρόθεση υπό (υπό +υπό +έργο) για να δηλώσει κατ' αυτόν τον τρόπο τον υφιστάμενο του υπουργού.

ΚΥΒΕΡΝΗΣΗ: Από το αρχαίο ρήμα «κυβερνάω» (άγνωστης ετυμολογίας) που σημαίνει διοικώ (με την έννοια του «οδηγώ») πλοίο. Οι Λατίνοι το δανείστηκαν ως «gubernare» κι έτσι πέρασε και σε άλλες γλώσσες (π.χ. αγγλικά : «govern»). Απαντά επίσης ως «υπηρεσιακή κυβέρνηση» και «σκιάδης κυβέρνηση», στη γνωστή μας «Εφημερίδα της Κυβερνήσεως», καθώς και στο αδόκιμο «οικουμενική κυβέρνηση» (βλ. παρακάτω λ. οικουμενικός) και δημιούργησε τη μη πολιτική φράση «με καμία κυβέρνηση» που σημαίνει : με κανέναν τρόπο.

ΠΡΟΕΔΡΟΣ : (προ + έδρα) αυτός που κάθεται στην πρώτη θέση, αυτός που έχει την ανώτατη ιεραρχικά θέση σε ομάδα ανθρώπων, (Στην Ελλάδα ...πολλοί. Από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας και τον Πρόεδρο της Κυβέρνησης μέχρι τον Πρόεδρο της Διαχειριστικής Επιτροπής ... διώροφης οικοδομής.) **ΠΡΟΕΔΡΙΚΟΣ:** οπαδός του Προέδρου. Στο «Πολιτικό Λεξικό» είναι το αντίθετο του «εκσυγχρονιστής»

ΕΚΣΥΓΧΡΟΝΙΣΤΗΣ: (εκ + συγχρονίζω) αυτός που υποστηρίζει την προσαρμογή στα νέα δεδομένα.

ΔΕΞΙΟΣ- ΑΡΙΣΤΕΡΟΣ: Βλ. το άρθρο του Γλωσσαμύντορα «ΠΡΑΣΣΕΙΝ ΑΛΟΓΑ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΠΑΡΟΙΜΟΙΩΔΗΣ ΦΡΑΣΕΙΣ», ΝΟΤΑΡΙΟΣ τεύχος 4ο.

ΥΠΕΡΒΑΣΗ: (υπερ+ θαίνω, κατά λέξη περνώ κάτι από πάνω, ξεπερνάω). Το να ξεπερνά κάποιος κάτι, να το αφήνει πίσω του (θετικά σημασία) αλλά και η παραβίαση ορίων, νόμων, συμφωνιών και κυρίως καθηκόντων (αρνητική σημασία). Στο «Πολιτικό Λεξικό» η λέξη ερμηνεύεται με όλες τις παραπάνω έννοιες αλλά κατά περιεργό τρόπο μόνο με θετική σημασία.

Οι βουλευτικές εκλογές του περασμένου Μαρτίου αλλά και οι Ευρωεκλογές του επόμενου Ιουνίου στη χώρα μας φέρνουν, στην πρώτη γραμμή της επικαιρότητας, λέξεις και φράσεις που θα μπορούσαν να απαρτίσουν ένα εξειδικευμένο «Πολιτικό Λεξικό» .

Ξεφυλλίζοντάς το - νοητά - επιλέξαμε, τυχαία, κάποιες απ' αυτές και τις βάλαμε «κάτω από το μικροσκόπιο» του Γλωσσαμύντορα.

ΛΑΣΠΟΛΟΓΙΑ: (Από το λάσπη – αβέβαιας ετυμολογίας + λέγω. Ο χαρακτηριστικότερος και διασημότερος εκπρόσωπος του «Πολιτικού Λεξικού»). Κατηγορία που δεν ευσταθεί και διατυπώνεται

με κωδαίο τρόπο. (Στο «Π.Λ.» αναφέρεται ότι κατά πάγια πολιτική τακτική, αντιμετωπίζεται με εξύμνηση του θιγόμενου από τους «οιμετέρους» με παράλληλη λασπολογία κατά του λασπολόγου κ.ο.κ.)

ΞΥΛΙΝΗ ΓΛΩΣΣΑ: (Το αντίπαλο δέος της λασπολογίας σε διασημότητα). Γλώσσα τυποποιημένη, στερεότυπη, χωρίς φυσικότητα, επαναλαμβανόμενη «από στήθους», προβλέψιμη και ανιαρή ... μέχρι δακρύων.

ΕΚΛΟΓΕΣ: (εκ+ λέγω) η διαδικασία της ανάδειξης δια της ψήφου κάποιου από πλήθος επιλογών. (Το ρήμα εκλέγω διαφέρει ελάχιστα – και πολλές φορές συμπίπτει – εννοιολογικά από τα «επιλέγω» και «διαλέγω»). Απαντά σε αναρίθμητες παραλλαγές : Εκλογή Προέδρου της Δημοκρατίας, της Βουλής κ.λπ.. Εκλογή, άμεση, έμμεση, δια ανατάσεως της χειρός, δια βοής κ.λπ. Εκλογές εθνικές, βουλευτικές, μαθητικές, νομαρχιακές, δημοτικές, φοιτητικές, πρόωρες, ευρωεκλογές. Κερδίζω (ή «παίρνω») - χάνω τις εκλογές. «Μαυρίζω» κάποιον στις εκλογές. Κατεβαίνω (είμαι υποψήφιος) στις εκλογές. Εκλογικός νόμος, εκλόγιμη θέση, εκλογοδικείο, εκλογολόγος, εκλογολογία, ακόμη και εκλογομάγειρας. Δικαίωμα του εκλέγειν και εκλέγεσθαι κ.λπ.

ΣΤΕΙΡΑ ΑΝΤΙΠΟΛΙΤΕΥΣΗ: (Το επίθετο στείρος-α-ον απαντά και στην αρχαία.) Η επωδός των εκάστοτε κυβερνήσεων «κρίνοντας» τις εκάστοτε αντιπολιτεύσεις, και κυρίως την αξιωματική αντιπολίτευση. Η μη γόνιμη, δηλαδή, η μη δημιουργική και αποτελεσματική αντιπολίτευση.

ΨΗΦΟΣ, Η – ΣΤΑΥΡΟΣ, Ο : Συχνότατα γίνεται σύγχυση άρθρων με αποτέλεσμα η ψήφος να «αρσενικοποιείται», ιδίως στα αποτελέσματα της καταμέτρησης : π.χ. έλαβε το Χ κόμμα τετρακόσιους (αντί τετρακόσιες) πενήντα δύο ψήφους»

ΚΟΙΝΟΤΟΠΟΣ \ ΠΡΩΤΟΤΥΠΟΣ: Κοινότοπος (κοινός+ τόπος) είναι αυτός που στερείται πρωτοτυπίας και ενδιαφέροντος. Πρωτότυπος (πρώτος+ τύπος) είναι αυτός που λέγεται, γίνεται κ.λπ. για πρώτη φορά, ή έστω αυτός που δεν επαναλαμβάνει γνωστά πρότυπα. Το «Π.Λ.» αναγράφει λανθασμένα τη λέξη «κοινότοπος» προφανώς παρασυρμένο από το β' συνθετικό της αντίθετίς του. Ελπίζουμε στην αναθεωρημένη έκδοσή του (των επόμενων εκλογών) να το διορθώσει.

ΟΙΚΟΥΜΕΝΙΚΟΣ- ΔΙΕΘΝΗΣ – ΠΑΓΚΟΣΜΙΟΣ (Συνώνυμα βέβαια, αλλά με εννοιολογικές αποκλίσεις).

Οικουμενικός: Προέρχεται από την «οικουμένη» κι αυτή από το αρχ. ρήμα «οικέω» (=κατοικώ) και σημαίνει τον σχετικό με το τμήμα της υφελίου που κατοικείται. Συνδέθηκε κυρίως με την εξάπλωση του Χριστιανισμού στον ευρύτερα γνωστό κόσμο συγκεκριμένης εποχής.

Διεθνής: (διά + έθνος) Ο αναφερόμενος σε έθνη (ή κράτη) περισσότερα του ενός (από δύο έως όλα), με έμφαση στις σχέσεις τους μεταξύ τους.

Παγκόσμιος: (Παν+κόσμος) Ο αναφερόμενος σ' όλον τον κόσμο, αλλά και σ' όλους τους κόσμους του Σύμπαντος, σ' όλα τα κράτη και σ' όλα τα έθνη.

Έτσι έχουμε, Οικουμενικό Πατριαρχείο, διεθνή συνέδρια, Α', Β', Γ' και Δ' Διεθνή, Παγκόσμιο Πόλεμο και παγκόσμια έλξη (πλανητών). Καταχρηστικά λοιπόν το Πολιτικό Λεξικό «βάπτισε» τις Κυβερνήσεις.

α) υπό τον Κωνσταντίνο Κανάρη (1877-1878), β) υπό τον Αλέξανδρο Ζαΐμη (Δεκ.1926- Αυγ.1928) και γ) υπό τον Ξενοφώντα Ζολότα (Νοεμ. 1989- Απρ. 1990) «οικουμενικές». Αυτού του είδους οι κυβερνήσεις «συνεργασίας», επί Όθωνα, λεγόταν ομαδικές ή συμμαχικές ή συγχωνευτικές. Το χαρακτηρισμό «οικουμενική» έδωσε - ενδεχομένως άθελά του -ο Θεόδωρος Ζαΐμης, ο οποίος εκφράζονται τη γνώμη του σ' ένα δημοσιογράφο, είπε εν τη ρύμη του λόγου: «Κι αν ακόμη δε σχηματισθεί οικουμενικό υπουργείο, οι αρχηγοί των κομμάτων θα συνεργαστούν με ομόνοια και ομοφωνία».

ΠΟΣΟΣΤΩΣΗ: (προέρχεται από το αρχ. ποσός –ή –όν = αυτός που έχει κάποιο μέγεθος). Δηλώνει τον ποσοτικό περιορισμό των εισαγωγών και ενδεχομένως των εξαγωγών σε συγκεκριμένη περίοδο, για τη ρύθμιση της προσφοράς. Στο Πολιτικό Λεξικό δηλώνει τον αριθμό των γυναικών που πρέπει υποχρεωτικά να περιλαμβάνει κάθε ψηφοδέλτιο κόμματος για να είναι έγκυρο. (Πρόσφατα ακυρώθηκε η εκλογή Δημάρχου για το λόγο αυτό).

ΚΤΥΠΗΜΑ (ή ΧΤΥΠΗΜΑ) ΚΑΤΩ ΑΠΟ ΤΗ ΜΕΣΗ: Όρος της πυγμαχίας, στην οποία απαγορεύεται αυστηρώς το κτύπημα κάτω από τη μέση του αντιπάλου για λόγους προστασίας των αναπαραγωγικών οργάνων. Στην πολιτική ζωή πολύ συχνά ένα κόμμα κατηγορεί κάποιο άλλο για τέτοιο κτύπημα, ιδίως όταν το «κτύπημα» αποτελεί αναφορά στην ιδιωτική ζωή κάποιου πολιτικού προσώπου. Το «Πολιτικό Λεξικό» ΔΕΝ αναφέρει ορισμό της φράσης αυτής. Ο λόγος είναι προφανής. Η πυγμαχία διέπεται από κανονισμό – πολυσέλιδο – που τηρείται απαρέγκλιτα. Η πολιτική;

ΛΑΙΚΙΣΜΟΣ: (Από το αρχαίο λαός } λαϊκός } λαϊκισμός, μάλλον ως ακριβής μετάφραση του αγγλικού «populism»). Επιφανειακή μίμηση λαϊκών προτύπων, πολιτική τακτική ικανοποίησης συναισθημάτων και προσδοκιών των μαζών, χωρίς ουσιαστική επίλυση προβλημάτων. Στο Πολιτικό Λεξικό πολύ πιο απλά: Απαραίτητη αιτίαση της πολιτικής των αντιπάλων κομμάτων.

ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ: (μετά+γράφω) Ο λόγος όχι περί της γνωστής (επιστημονικά) στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο, αλλά περί της γνωστότερης (κοινωνικά) ενός ποδοσφαιριστή από μία ΠΑΕ σε άλλη. Μερικοί ειδικοί, στην περίπτωση αυτή, θεωρούν λανθασμένη τη χρήση της λέξης μεταγραφή, και ισχυρίζονται ότι η σωστή είναι η «μετεγγραφή» (π.χ. Τεγόπουλος- Φυτράκης Μικρό Ελληνικό Λεξικό). Ο «Γλωσσολόγος» βαθύτατα επηρεασμένος από τη «δικιά μας» μεταγραφή, που ουσιαστικά δηλώνει την αλλαγή, τη μετάβαση σε μία καινούργια κατάσταση, και συνεπικουρούμενος από τη λιγότερο γνωστή μεταγραφή κειμένων από ξένη γλώσσα στα ελληνικά (π.χ. η μεταγραφή των ξένων ονομάτων στην Ελληνική, με ελληνικά στοιχεία), πιστεύει ότι η σωστή λέξη για τη μετακίνηση ενός ποδοσφαιριστή από μία ομάδα σε μία άλλη είναι η μεταγραφή. Η λέξη μετεγγραφή έχει μάλλον περιορισμένη χρήση και «επιστρατεύεται» στην εγγραφή ενός μαθητή η φοιτητή από ένα σχολείο ή Πανεπιστήμιο σε ένα άλλο.

Από τις εκλογές του 2004 η λέξη μεταγραφή καταχωρήθηκε * στο «Πολιτικό Λεξικό» λόγω της μετακίνησης αρκετών επωνύμων πολιτικών από ένα κόμμα σε ένα άλλο. Από τη στιγμή που η Πολιτική «υιοθέτησε» την ποδοσφαιρική ορολογία δεν αποκλείεται στις επόμενες εκλογές το «Π.Λ.» να εμπλουπιστεί και με την «παραχώρηση πολιτικού με υποσχετική για ένα χρόνο» από ένα κόμμα σε άλλο και μετά την πάροδο του έτους επιστροφή στο πρώτο.

ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΙΟ: (κοινός +βουλή δηλαδή γνώμη). Το ανώτατο συλλογικό πολιτικό όργανο που ασκεί τη νομοθετική εξουσία και ελέγχει την εκτελεστική, στάθηκε αφορμή για ένα από τα καλύτερα λογοπαίγνια που λέχθηκαν ποτέ. Βρισκόμαστε σε πολύ χαλεπή για το έθνος περίοδο, με τρομερό φανατισμό και έριδες ανάμεσα στους εκλεγμένους εκλεκτούς, η «συνεδρίαση» της Βουλής προσομοιάζει με καθγά σε λαϊκή, ακόμα δεν έχουν ανακαλυφθεί τα μικρόφωνα, όλοι φωνάζουν ταυτόχρονα και ένας βουλευτής, σαρκάζων και αυτοσαρκάζομενος, σκωμμένος κάτω από το έδρανο μιμείται – με μεγάλη επιτυχία- το γάβγισμα σκυλιού! Οπότε ο ετοιμόλογος Πρόεδρος της Βουλής, οργισμένος αναφωνεί: «Κύριοι Συνάδελφοι, μετά λύπης μου παρατηρώ ότι το Κοινοβούλιο έχει μετατραπεί εις Κυνοβούλιο».

* Καταχωρήθηκε και όχι καταχωρήθηκε, διότι το ρήμα είναι «καταχωρίζω», όχι «καταχωρώ». Έτσι, σωστές χρήσεις είναι καταχώριση (όχι καταχώρηση), καταχωρίσιμος, καταχωρισμένος (όχι καταχωρημένος).



Η ύλη του περιοδικού μας είναι ποικίλη, χωρίς όμως να ξεφεύγει από το αντικείμενό μας. Περιέχει επιστημονικά θέματα αλλά συγχρόνως ειδησεογραφικά - ενημερωτικά δημοσιεύματα, θέματα σχετικά με την τέχνη, την ιστορία, τη δεοντολογία, την εκπαίδευση, την πρακτική των συμβολαιογράφων, καθώς και γενικού ενδιαφέροντος θέματα. Το περιοδικό μας δεν επιδιώκει να αποκτήσει τον χαρακτήρα ενός καθαρά επιστημονικού περιοδικού -άλλωστε τέτοιο έχουμε- δεν θέλει όμως να χάσει την επαφή του με τη νομική επιστήμη και ιδιαίτερα τη συμβολαιογραφία σ' όλο το φάσμα της. Θέλει να δώσει το βήμα στους συναδέλφους και στους αναγνώστες του, να εκφραστούν, να προβάλλουν τις θέσεις τους, να θέσουν προβληματισμούς, να διαλεχθούν, να αναζητήσουν, να διεκδικήσουν.

Η φυσιογνωμία του περιοδικού μας

Στόχος της έκδοσης είναι το περιοδικό να έχει ισχύ, διάρκεια και αποτέλεσμα. Για να γίνει αυτό χρειάζονται συνεργάτες. Η έκδοση αυτή είναι υπόθεση όλων μας. Η ισχυρή παρουσία μας στην ελληνική κοινωνία είναι υπόθεση όλων μας.

Το περιοδικό μας δεν απευθύνεται μόνο σε συμβολαιογράφους, κάθε συνεργάτης έχει την απόλυτη ελευθερία να επεξεργαστεί οποιοδήποτε θέμα θέλει κατά την προσωπική του κρίση. Η ελευθερία έκφρασης είναι κυρίαρχο στοιχείο της έκδοσης. (Εξαιρείται βέβαια η καταχρηστική άσκηση αυτής της ελευθερίας).

Οι απόψεις των αρθρογράφων σε καμιά περίπτωση δεν ταυτίζονται με τις επίσημες θέσεις του εκδότη. Τα άρθρα είναι πάντοτε επώνυμα και καθένας που συμμετέχει στην έκδοση έχει την πλήρη ευθύνη των απόψεών του. Την ευθύνη για τη δημοσίευση των άρθρων την έχει η συντακτική επιτροπή, η οποία αποφασίζει ποια άρθρα θα δημοσιευτούν. Ανώνυμα άρθρα δεν μπορούν να δημοσιευτούν. Κείμενα με ψευδώνυμο μπορούν να δημοσιευτούν μόνο στις φιλολογικές σελίδες εφόσον το ζητήσει ο αποστολέας, τα στοιχεία του οποίου όμως θα είναι πάντοτε στη διάθεση της σύνταξης. Ζητούμε να σχολιάσετε, να αμφισβητήσετε, να κριτικάρετε, να προτείνετε λύσεις, γενικά να βοηθήσετε σ' έναν εποικοδομητικό διάλογο σε όλα τα θέματα ενδιαφέροντός μας που θέλουμε να ανοίξουμε μέσα από τις σελίδες αυτής της έκδοσης. Επιθυμία της συντακτικής επιτροπής είναι τα επιστημονικά θέματα να παρουσιάζονται με κατανοητό τρόπο, διότι πρόθεση του περιοδικού είναι να μπορούν να διαβαστούν ευχάριστα απ' όλους, συμβολαιογράφους, νομικούς και μη.



Το περιοδικό είναι ιδιοκτησίας της Συντονιστικής Επιτροπής των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας, η έκδοσή του όμως ανατέθηκε στον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Θεσσαλονίκης, στον οποίο ανήκει και η πρόταση αυτής της έκδοσης. Πρόθεση του εκδότη είναι το περιοδικό να είναι τριμηνιαίος έκδοσης. Απαραίτητη προϋπόθεση όμως γι' αυτό είναι να υπάρχουν έγκαιρες συμμετοχές για δημοσίευση. Οι προθεσμίες για τη συμμετοχή και υποβολή των συνεργασιών σε κάθε τεύχος θα είναι: 10 Μαρτίου, 10 Ιουνίου, 10 Σεπτεμβρίου και 10 Δεκεμβρίου. Εφόσον λοιπόν μας στέλνετε έγκαιρα τις συμμετοχές σας στις παραπάνω ημερομηνίες θα υπάρχει η δυνατότητα να δημοσιεύονται στο αντίστοιχο τεύχος. Παρακαλούμε τους Συμβολαιογραφικούς συλλόγους όλης της Ελλάδος να ορίσουν ανταποκριτές, οι οποίοι θα μας στέλνουν έγκαιρα και υπεύθυνα τα νέα τους προς δημοσίευση.

Παράκληση της συντακτικής επιτροπής είναι τα κείμενα να στέλλονται σε δισκέτες. Εφόσον όμως είναι δακτυλογραφημένα, αυτά πρέπει να είναι μέχρι 5 το πολύ σελίδες Α4 με μονό διάστημα και με στοιχεία Times μέγεθος 12. Μεγάλη διευκόλυνση θα ήταν, τα κείμενα να αποστέλλονται μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θεσσαλονίκης :www.notarius@otenet.gr, ως προσαρτημένα αρχεία. Η ταχυδρομική διεύθυνση του Σ.Σ.Ε.Θ. στην οποία μπορείτε να στέλνετε τα κείμενα είναι: Αριστοτέλους 22 - Θεσσαλονίκη Τ.Κ. 54623, με την ένδειξη για το περιοδικό «Νοτάριος».

Η συντακτική επιτροπή

